

Bestemmingsplan 'De Dobbelsteen'

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Dobbelsteen'

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1883.Dobbelsteen-VA01
Rapportnummer BRO:	211x05621
Datum:	19 december 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. mr. R. Friesen
Projectteam BRO:	Dhr. mr. R. Osinga en dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp:	19 juni 2012
Ontwerp:	28 augustus 2012
Vaststelling:	19 december 2012
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, De Dobbelsteen, centrumontwikkeling, Sittard, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 9
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van De Dobbelsteen in het centrum van Sittard.

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

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Situering plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplannen	6
1.3.1 Bestemmingsplan 'Steenweg en omgeving'	6
1.3.2 Bestemmingsplan 'Zitterd Revisited, deelgebied 1'	8
1.4 Leeswijzer	10
 2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN ONTWIKKELING	 11
2.1 Algemeen	11
2.2 Beschrijving plangebied	11
2.3 Uitgangspunten	13
2.3.1 Masterplan Zitterd Revisited	13
2.3.2 Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad Sittard	16
2.3.3 Masterplan Dobbelsteen	17
2.4 Plankarakter	17
2.5 Stedenbouwkundig beeld	20
 3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	 23
3.1 Rijksbeleid	23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	23
3.1.2 AMVB Ruimte	24
3.1.3 Nationaal Waterplan	25
3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 ^{ste} eeuw	26
3.2 Provinciaal beleid	26
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	26
3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	28
3.2.3 Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer	29
3.2.4 Provinciaal waterplan 2010-2015	30
3.3 Regionaal beleid	31
3.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'	31
3.4 Gemeentelijk beleid	32
3.4.1 Structuurvisie 2010	32
3.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen	33
3.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen	34
3.4.4 Welstandsnota	35

3.4.5 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013	36
3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek	37
4. ONDERZOEKSASPECTEN	39
4.1 Bodem	39
4.2 Waterhuishouding	41
4.3 Milieuzonering	44
4.4 Luchtkwaliteit	49
4.5 Externe veiligheid	50
4.6 Geluidshinder	52
4.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	53
4.8 Flora & Fauna	54
4.9 Archeologie	55
4.10 Milieueffectrapportage	58
4.11 Distributie planologisch onderzoek	59
4.12 Verkeer en parkeren	60
5. JURIDISCHE ASPECTEN	63
5.1 Planonderdelen	63
5.2 Opzet planregels	63
5.2.1 Inleidende regels	64
5.2.2 Bestemmingsregels	64
5.2.3 Algemene regels	66
5.2.4 Overgangs- en slotregels	66
6. HAALBAARHEID	69
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.3 Procedure	70
7. HAALBAARHEID	71
8. COMMUNICATIE	73
8.1 Resultaten inspraak	73
8.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	73
8.3 Zienswijzen	73
8.4 Ambtshalve wijzigingen	73

BIJLAGEN

1. Welstandscriteria Categorie Winkelcentrum (T2);
2. Parkeernormen;
3. Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp van het bestemmingsplan Dobbelsesteen;

ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Becker & Van de Graaf BV, *Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Locatie Dobbelsesteen, Sittard, Gemeente Sittard-Geleen*, CIS-code: 35175, november 2011;
- BRO, *Sittard, DPO De Dobbelsesteen*, 18-06-2012;
- BRO, *Natuurtoets De Dobbelsesteen, Sittard*, 14-05-11;
- Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, *De Dobbelsesteen (Sittard), Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten, Notitie 20112670-06*, 8 augustus 2012;
- Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, *De Dobbelsesteen te Sittard, Quicksan externe veiligheid, Referentie 20112670-03*, 19 juni 2012;
- Cauberg-Huygen, *Raadgevende Ingenieurs BV, De Dobbelsesteen te Sittard, Verantwoording groepsrisico (GR), Notitie 20112670-08*, 23-11-12;
- DHV, *Verkeersonderzoek Dobbelsesteen; Verkeerscirculatie*, oktober 2012;
- Geonius, *Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie "Dobbelsesteen" aan de Rijksweg-Noord te Sittard, rapportnr.MB-80126 –R2*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Milieuhygiënisch bodemonderzoek ten behoeve van de weg- en rioolreconstructie en aanleg kabels en leidingen ter plaatse van de omgeving Dobbelsesteen te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnr.MA-120365-R2*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Actualiserend grondwateronderzoek ter plaatse van de locatie "Dobbelsesteen" aan de Rijksweg-Noord te Sittard, rapportnr.MB-80126*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Saneringsplan ter plaatse van de locatie "Dobbelsesteen" aan de Rijksweg-Noord te Sittard, rapportnr.MC-80126*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Opleg notitie Dobbelsesteen, briefnr. MD-80126*, d.d. 18 september 2012.
- Grontmij Nederland BV, *Parkeergarage Dobbelsesteen, Parkeerbalkans 2012*, juni 2012;
- Jansen, E.A., H.G.J.A. Limpens & W.G. Overman, *De vleermuisfuncties van de Keutelbeek in Sittard en opties voor mitigatie en compensatie voor de ontkenning - definitieve rapportage. Rapport 2011.45 Zoogdierverseniging, Nijmegen*, april 2012;
- K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan de Dobbelsesteen, projectnummer M11 520.401.2*, augustus 2012.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Sittard-Geleen heeft in het kader van de herontwikkeling van het centrumgebied het ontwikkelingsplan 'Zitterd Revisited' opgesteld. Zowel in ruimtelijke als in functionele zin was de binnenstad van Sittard namelijk toe aan revitalisering. Zitterd Revisited staat voor een integrale en duurzame vernieuwing van het centrum van Sittard, met als belangrijk uitgangspunt het respecteren en versterken van het historisch karakter van de binnenstad. Medio 2020 moet Sittard weer een regionaal ontmoetingscentrum zijn met een bovenregionale winkelfunctie.

Zitterd Revisited bestaat uit een vijftal deelgebieden die gefaseerd worden uitgewerkt:

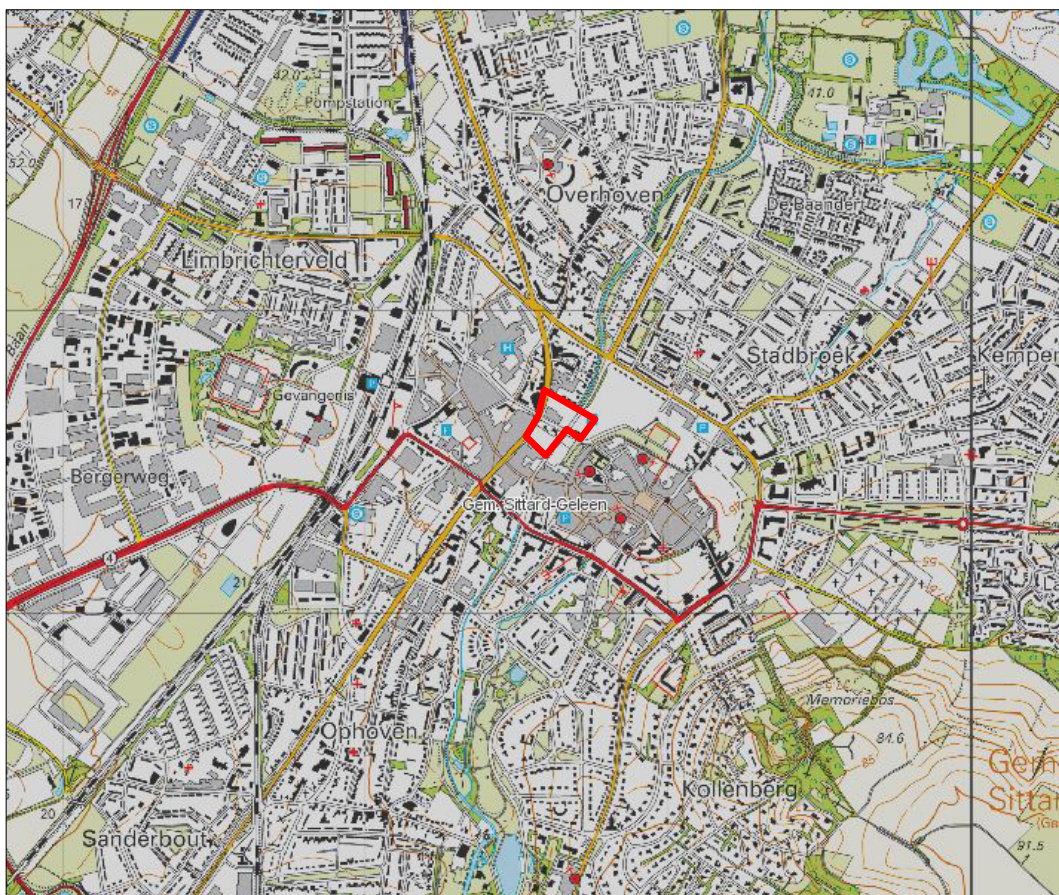
1. Schootsvelden / Odasingel;
2. De Dobbelsteen;
3. Oude Ziekenhuis Locatie;
4. Het Stationskwartier;
5. Den Tempel.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelproject 'De Dobbelsteen' en sluit aan op de reeds gerealiseerde Odaparking in het deelgebied 'Schootsvelden / Odasingel'.

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologisch kader te scheppen, waarbinnen de gewenste ontwikkeling van De Dobbelsteen mogelijk is. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat sprake moet zijn van 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, voor zowel burger, ondernemer als handhaver.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Sittard, ingesloten tussen de Rijksweg Noord aan de westzijde, de Haspelsestraat aan de oostzijde, de Linde aan de noordzijde en de percelen gelegen aan de Voorstad aan de zuidzijde. Voor wat betreft het noordelijke deel van het plangebied geldt dat een klein deel van het gebied ten oosten van de Haspelsestraat eveneens binnen het plangebied valt. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied op een topografische ondergrond globaal aangeduid.



Topografische kaart van het plangebied en de directe omgeving.

1.3 Geldend bestemmingsplannen

1.3.1 Bestemmingsplan 'Steenweg en omgeving'

Voor het deel van het plangebied ten westen van de Hapselsestraat is het bestemmingsplan 'Steenweg en omgeving' van toepassing, zoals dat op 21 september 1981 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sittard is vastgesteld en op 28 juni 1983 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg grotendeels is goedgekeurd.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- Bebouwingsklasse M2 (bestemd voor woondoeleinden);
- Bebouwingsklasse M4 (bestemd voor woondoeleinden);
- Bebouwingsklasse M3K (bestemd voor woondoeleinden met kantoren);
- Bebouwingsklasse KWM3 (bestemd voor bedrijfsdoeleinden met woondoeleinden);

- Bebouwingsklasse KWM4 (bestemd voor bedrijfsdoeleinden met woondoeleinden);
- Bebouwingsklasse GB (bestemd voor bedrijfsuitoefening i.v.m. verkoop en reparatie van motorvoertuigen en verkoop van motorbrandstoffen met de daartoe nodige voorzieningen);
- Bijzondere doeleinden (bestemd voor bebouwing t.b.v. onderwijs, religie, cultuur, medische en sociale zorg);
- Plein (bestemd voor bewegend en stilstaand wegverkeer en bijbehorende openbare voorzieningen);
- Tuin (bestemd voor particuliere groenvoorzieningen).



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Steenweg en omgeving'.

De voorgenomen ontwikkeling past als geheel zowel voor wat betreft de toegestane functies als de toegestane bouwhoogtes niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Zitterd Revisited, deelgebied 1'

Voor het ten oosten van de Haspelsestraat gelegen deel van het plangebied, is het bestemmingsplan 'Zitterd Revisited, deelgebied 1' van toepassing, zoals dat op 28 april 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen is vastgesteld en op 5 augustus 2008 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg is goedgekeurd.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Zitterd Revisited'.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het deel van het plangebied de bestemmingen 'Groenvoorzieningen G' en 'Woondoeleinden 2 (W2)'. Tevens wordt binnen een klein deel van het plangebied ondergronds parkeren mogelijk gemaakt.

De verlegging van de Haspelsestraat is binnen de geldende bestemmingen niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt eerst een korte beschrijving van het plangebied gegeven en wordt vervolgens ingegaan op de gewenste ontwikkeling. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onderzoeks- en milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op basis van dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN ONTWIKKELING

2.1 Algemeen

In de onderstaande paragrafen zal allereerst in paragraaf 2.2 kort worden ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens worden in paragraaf 2.3 de diverse voor het project van belang zijnde onderzoeksaspecten nader toegelicht.



Luchtfoto van plangebied en omgeving met globale begrenzing plangebied.
(bron luchtfoto: geodataportaal provincie Limburg).

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Sittard, tussen de Rijksweg Noord, de Haspelsestraat en de Linde en wordt doorsneden door de Deken Tijssenstraat. Aan de noordzijde van het plangebied valt ook een deel van het ten oosten van de Haspelsestraat gelegen gebied binnen het plangebied. Aan de zuidzijde wordt het

plangebied begrenst door de percelen en de daarop aanwezige bebouwing gelegen aan de Voorstad.

In de huidige situatie is het deel ten zuiden van de Deken Tijssenstraat braakliggend. De voorheen aanwezige bebouwing is reeds gesloopt.

Op het deel ten noorden van de Deken Tijssenstraat is nog wel bebouwing aanwezig in de vorm van detailhandelsvestigingen met een bijbehorende verharde parkeerplaats.

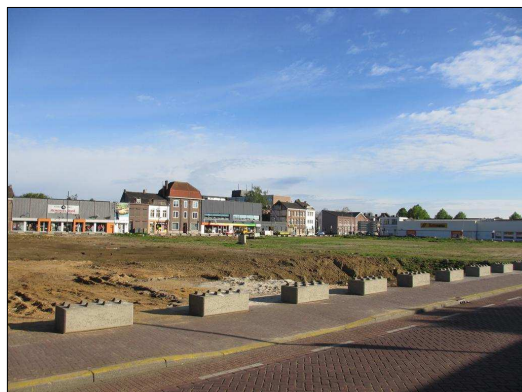
Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Geleenbeek door het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is deze beek middels een betonnen koker overkluisd.



Bebouwing en verharding aan de noordzijde van de Deken Tijssenstraat.



De Linde, met aan de rechterzijde het nog bebouwde en verharde deel van het plangebied aan de noordzijde van de Deken Tijssenstraat.



Zicht op het braakliggende deel van het plangebied aan de zuidkant van de Deken Tijssenstraat.



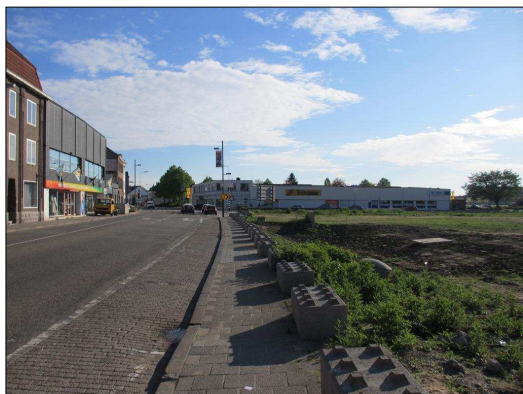
De Haspelsestraat, met aan de rechterzijde en linkerzijde een deel van het plangebied.



Zichtlijn richting de St. Petruskerk, gezien vanaf de kruising van de Rijksweg Noord met de Walramstraat.



De Deken Tijssenstraat, gezien in noordwestelijke richting.



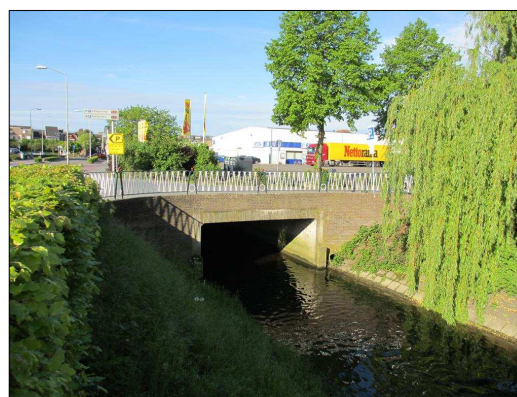
Rijksweg Noord gezien in noordelijke richting, met het plangebied aan de rechterzijde.



Rijksweg Noord gezien in zuidelijke richting, met het plangebied aan de linkerzijde.



De Geleenbeek direct aan de noordzijde van het plangebied, gezien in noordelijke richting.



De Geleenbeek gezien in zuidelijke richting, waar deze middels een betonnen koker vanaf De Linde ondergronds door het plangebied loopt.

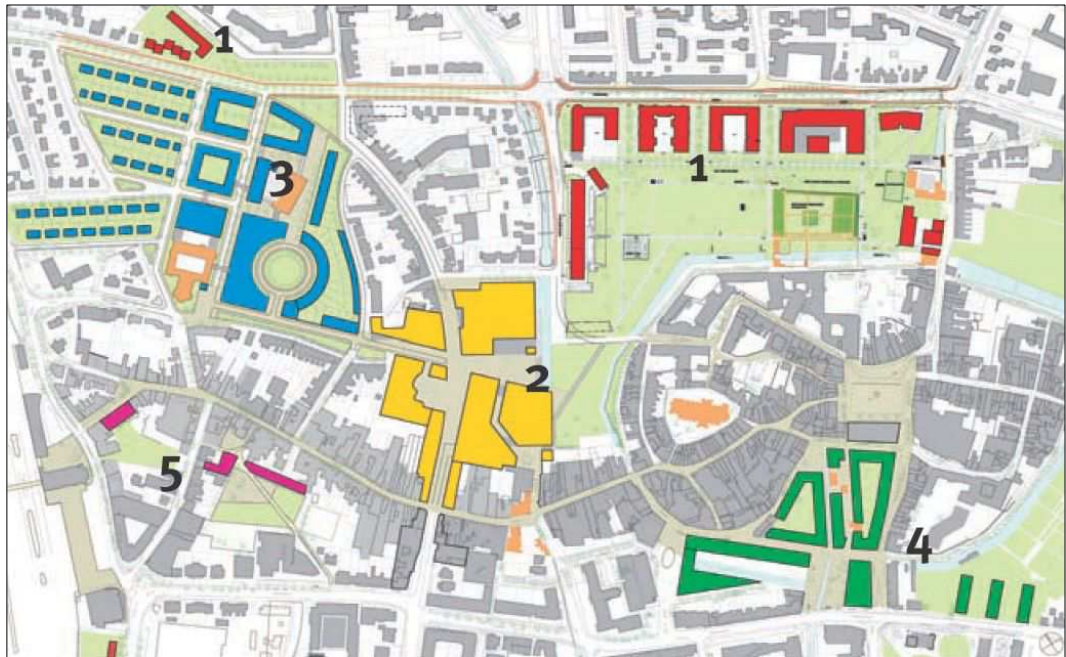
2.3 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Dobbelsteen staan omschreven in het 'Masterplan Zitterd Revisited', het 'Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad Sittard' en het 'Masterplan Dobbelsteen'.

2.3.1 Masterplan Zitterd Revisited

Het Masterplan 'Zitterd Revisited' geeft een overzicht van het totaal aan plannen en projecten binnen Zitterd Revisited. Het project bestaat uit een vijftal deelprojecten:

1. Schootsvelden / Odasingel;
2. De Dobbelsteen;
3. Oude Ziekenhuis Locatie
4. Het Stationskwartier;
5. Den Tempel.



Deelgebieden Masterplan Zitterd Revisited.

Historisch karakter

Het uitgangspunt is het respecteren en versterken van het historisch karakter van de binnenstad. In dat historisch karakter ligt de potentie van de binnenstad en de basis voor alle verdere vernieuwing. Een belangrijk aspect hierbij zijn de historische zichtlijnen. De skyline van Sittard wordt namelijk gekenmerkt door de torenspitsen van de vele kerken en kapellen die de stad rijk is. Uitzicht op deze torenspitsen versterkt de oriëntatie in de binnenstad. Er ontstaat meer samenhang tussen de verschillende deelgebieden. Het zicht op de torens wordt waar mogelijk gehandhaafd en verbeterd. De zichtlijn tussen de kapel van het Frans Klooster en de toren van de Grote Kerk (St. Petrus) vormt de ruimtelijke drager tussen de historische en de nieuwe binnenstad. De zichtlijn op de toren van de Grote Kerk wordt vanuit verschillende invalswegen vanuit het noorden gerespecteerd en gehandhaafd. Door het herinrichten van de Schootsvelden wordt het uitzicht vanaf de wal op de Schootsvelden en omgekeerd vanuit de Schootsvelden op de stad weer in ere hersteld.



Historische zichtlijnen

De Dobbelsteen

Door de verschillende strategische binnenstadslocaties opnieuw te ontwikkelen, komt er ruimte voor aanvullende culturele, sociale en commerciële functies. De Dobbelsteen heeft hierin een sleutelpositie. De Dobbelsteen vormt namelijk een belangrijke schakel tussen de historische en de nieuwe binnenstad.

De gehele Dobbelsteenlocatie bestaat uit vier delen. Twee ten oosten van de Rijksweg en twee ten westen daarvan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ten oosten van de Rijksweg gelegen delen.

De Dobbelsteen is een belangrijk strategisch project in de positionering van Sittard als regionaal stedelijke centrum. Door het bundelen van onderwijs, cultuur en commerciële functies krijgt het vestigingsklimaat een impuls van formaat.

Met de bouw van De Dobbelsteen wordt een aantal ontwikkelingen in gang gezet. Het gebouw voorziet in de herhuisvesting van drie hogeschoolonderdelen te weten Gedrag & Maatschappij, de Heao en de Educatieve Hogeschool. Er zullen naar schatting 4.500 hogeschool studenten worden ondergebracht. De aanwezigheid van al deze jonge mensen geeft de binnenstad van Sittard een enorme impuls. Maar ook

het Stationskwartier gaat hiervan profiteren. Veel studenten maken gebruik van het openbaar vervoer (trein en bus) en zullen de route door het Stationskwartier nemen om hun school te bereiken.

De Dobbelsesteen biedt daarnaast ruimte aan een aantal culturele functies, zoals Het Domein, museum voor hedendaagse kunst. Het museum verhuist vanuit de huidige locatie in de Kapittelstraat en krijgt fors meer tentoonstellingsruimte. Voor BiblioNova is er ruimte gereserveerd voor een nieuwe bibliotheek. Het filmhuis krijgt, door gezamenlijk met de Hogeschool gebruik te maken van de aanwezige zalen, meer ruimte om films te vertonen.

De Dobbelsesteen voorziet in een retail-concept met bovenregionale trekkracht. Het commerciële programma wordt een belangrijke trekker in de retailstructuur van Sittard en de binnenstad. Om dit goed te kunnen faciliteren wordt er een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd.

2.3.2 Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad Sittard

Het beeld van de huidige openbare ruimte in de binnenstad van Sittard vertoont een forse discrepantie met het beeld dat mensen verwachten van een vitale en aantrekkelijke binnenstad. De binnenstad verrommelt en de openbare ruimte voldoet niet meer aan het beeld van een historische, dynamische en duurzame stad. Het openbare ruimte netwerk van Sittard functioneert op dit moment onvoldoende om de volgende redenen:

- De helderheid van het netwerk is onvoldoende en er ontbreken schakels;
- De vloer van de openbare ruimte is versleten.

Om verbetering aan te brengen in deze situatie heeft de gemeente Sittard-Geleen daarom in 2010 het 'Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad Sittard' opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat bij het historisch centrum wordt ingezet op een hoogwaardige openbare ruimte. De inzet is een inrichting van de openbare ruimte te maken waarmee een offensieve toekomstgerichte strategie gevoerd kan worden, die leidt tot een veel aantrekkelijker beeld dan het huidige.

Het masterplan omvat principeoplossingen voor de cruciale onderdelen in de openbare ruimte en definieert materialen en sfeer voor de openbare ruimte. Tevens wordt daarbij gedefinieerd hoe de grenzen van materialen worden vormgegeven. Het masterplan is een overkoepelende gids voor verdere uitwerking van de binnenstad en fungeert als programma van eisen voor het uitwerken van deelplannen. De hoge ambities voor de openbare ruimte in het centrum vragen om een zorgvuldige detaillering en strakke uitvoering.

De openbare ruimte moet allereerst goed functioneren. Hierbij draait het om een goed netwerk van de openbare ruimte. Het gaat hierbij niet zozeer om de kwaliteit van één afzonderlijke straat, maar om de samenhang in het totale weefsel van stra-

ten, pleinen en stegen. Hierbij is het de bedoeling om aan te sluiten bij de historische beeldkwaliteit en de sfeer van de oude binnenstad.

De Dobbelsteen vormt een belangrijke schakel in het streven naar een goed functionerende openbare ruimte. Zo wordt het culturele aspect in het centrum versterkt, wat leidt tot een verdere versterking van het toeristisch (bovenregionaal) potentieel en wordt de (boven-) regionale verzorgingsfunctie en het recreatief winkelen in het centrum van een belangrijke impuls voorzien. Hierbij is het vanuit het oogpunt van economisch functioneren en versterking van de routing wenselijk dat het stedenbouwkundige plan van de Dobbelsteen een sterke relatie met de hoofdwinkelroute krijgt.

De ontwikkeling van een commerciële as en een culturele as zijn structurerende elementen aangezien deze het historisch centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied tussen Rijksweg Noord en Station verbinden. De assen worden door middel van pleinen met elkaar verbonden en vormen zo de ladder voor het nieuwe centrum van Sittard. De pleinen zijn de Markt, het nieuwe plein van de Dobbelsteen, het stationsplein en een nieuw plein aan de Walramstraat/ Heinse weg.

2.3.3 Masterplan Dobbelsteen

In 2011 heeft de gemeente Sittard-Geleen het 'Masterplan Dobbelsteen 2.1, de stedenbouwkundige enveloppe' opgesteld. Het Masterplan Zitterd Revisited vormt het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige enveloppe en beschrijft op hoofdlijnen de ontwikkeling van de locatie Dobbelsteen.

Voor de architectonische uitwerking is echter een meer gedetailleerde stedenbouwkundige uitwerking noodzakelijk. Het 'Masterplan Dobbelsteen 2.1, de stedenbouwkundige enveloppe', kan dan ook gezien worden als een getekend programma van eisen ten behoeve van de architectonische uitwerking van de eerste fase van de ontwikkeling van De Dobbelsteen.

Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is de verdeling in een noordblok en een zuidblok. Verder zijn in het masterplan op hoofdlijnen de uitgangspunten opgenomen voor onder meer de situering van de rooilijnen, een nieuw plein, de beek, het programma, de bouwhoogtes, het daklandschap, de installaties en de materialisatie.

2.4 Plankarakter

De Dobbelsteen speelt een sleutelrol binnen het gemeentelijke herontwikkelingsproject 'Zitterd Revisited' en is tevens een belangrijk strategisch project voor de positionering van Sittard als regionaal stedelijk centrum. Door meervoudig ruimtegebruik, waarbij onderwijs, cultuur, commerciële functies, zorgfuncties en woonfuncties verenigd worden, wordt het vestigingsklimaat voorzien van een stevige impuls.

De Dobbelsteen bestaat feitelijk uit vier delen: twee ten oosten van de Rijksweg Noord en twee ten westen daarvan. Het plangebied omvat de twee ten oosten van de Rijksweg Noord gelegen delen. Binnen dit gebied wordt de verouderde bebouwing vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. De bebouwing aan de oostzijde van de Rijksweg Noord is al grotendeels gesloopt.

Het programma voor het plangebied bestaat uit:

- 12.500 m² vvo¹ detailhandel, zijnde 10.000 m² wvo² detailhandel, waarvan:
 - o maximaal 1.000 m² wvo ten behoeve van kleine winkelunits is toegestaan, bestaande uit maximaal 8 winkels;
 - o maximaal 1 supermarkt is toegestaan van maximaal 350 m² wvo;
 - o maximaal 4 winkelunits zijn toegestaan van minimaal 400 m² wvo
 - o het overige wvo bestaat uit minimaal 800 m² wvo per winkel;
- 17.600 m² bvo³ cultuur en ontspanning en maatschappelijke doeleinden;
- 4.000 m² bvo maatschappelijke dienstverlening;
- ca. 380 parkeerplaatsen in een parkeergarage;
- een fietskelder met plek voor ca. 600 fietsen;
- openbare ruimte;
- 7 woningen / appartementen.

Met de bouw van de Dobbelsteen wordt een aantal ontwikkelingen in gang gezet. Het gebouw voorziet in de herhuisvesting van een aantal onderdelen van de Hogeschool Zuyd, er wordt ruimte geboden aan culturele functies zoals museum Het Domein een nieuwe bibliotheek en het filmhuis en er wordt voorzien in een retailconcept met regionale trekkracht. Verder wordt een ondergrondse parkeergarage met zo'n 380 parkeerplaatsen gerealiseerd en voegt de Dobbelsteen een belangrijk nieuw plein toe aan de binnenstad van Sittard en wordt de Geleenbeek weer zichtbaar gemaakt.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van De Dobbelsteen, zal de Haspelsestraat ter hoogte van De Linde in oostelijke richting afbuigen. Deze verlegging van de Hapselsestraat wordt binnen dit bestemmingsplan meegenomen.

¹ vvo = verhuurbare vloeroppervlakte

² wvo = winkelvloeroppervlakte

³ bvo = bruto vloeroppervlakte

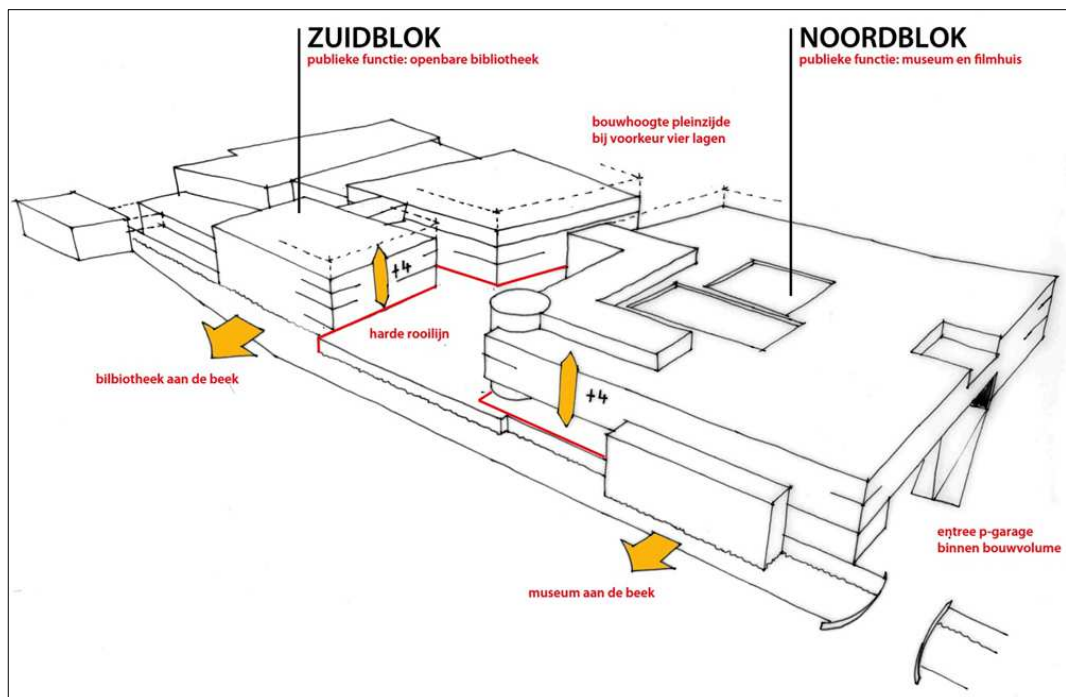
2.5 Stedenbouwkundig beeld

De voorziene bebouwing binnen het plangebied zal bestaan uit een tweetal blokken, een noordblok en een zuidblok, waarbij door het zuidblok in noord-zuidrichting een winkelstraat voorzien is.

Tussen de twee blokken loopt de historische zichtlijn tussen de kapel van het Frans Klooster en de toren van de Grote Kerk (St. Petrus). Verder zal tussen de twee blokken een plein ontstaan.

De bouwhoogtes zullen in het midden van het plangebied, langs de zichtlijn, het hoogst zijn, namelijk maximaal 20 meter vanaf het peil. Vanuit het midden neemt de toegestane bouwhoogte naar de noord- en zuidzijde af.

Navolgend zijn enkele impressiebeelden opgenomen, die tezamen een goede indruk geven van de toekomstige situatie.



Schetsmatige impressie van het totale bouwplan, gezien vanaf het schootsveld.



Gevelaanzicht noordblok, Rijksweg.



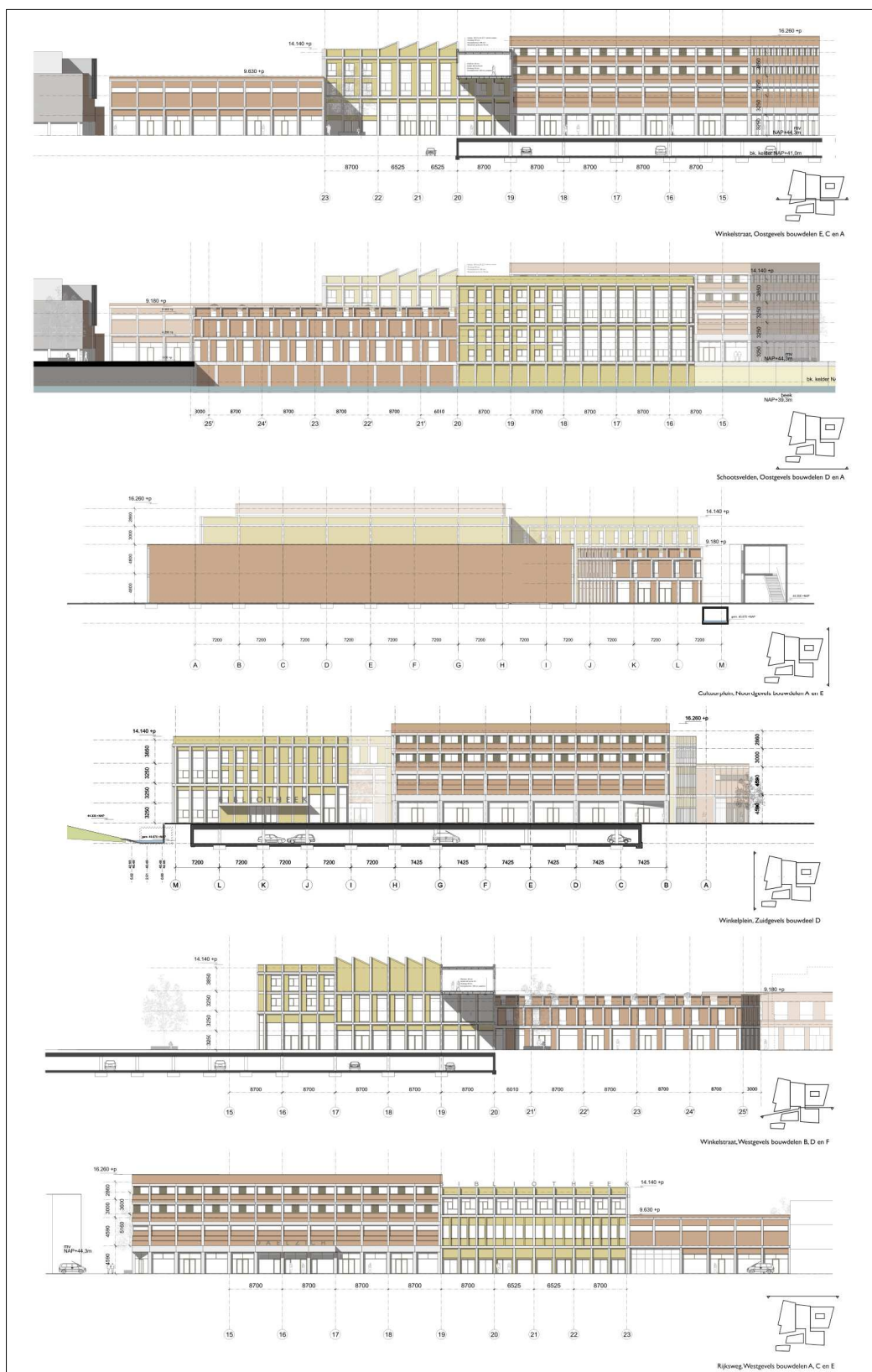
Gevelaanzicht noordblok, cultuurplein.



Gevelaanzicht noordblok, de Linde.



Gevelaanzicht noordblok, Schootsveld.



3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

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

Het rijksbeleid zal onder andere worden besproken aan de hand van de 'Structuurvisie Infrastructuur en 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 2010' en de 'Horecanota'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen 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: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

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

3.1.3 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 uitgebaggerd 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.

3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

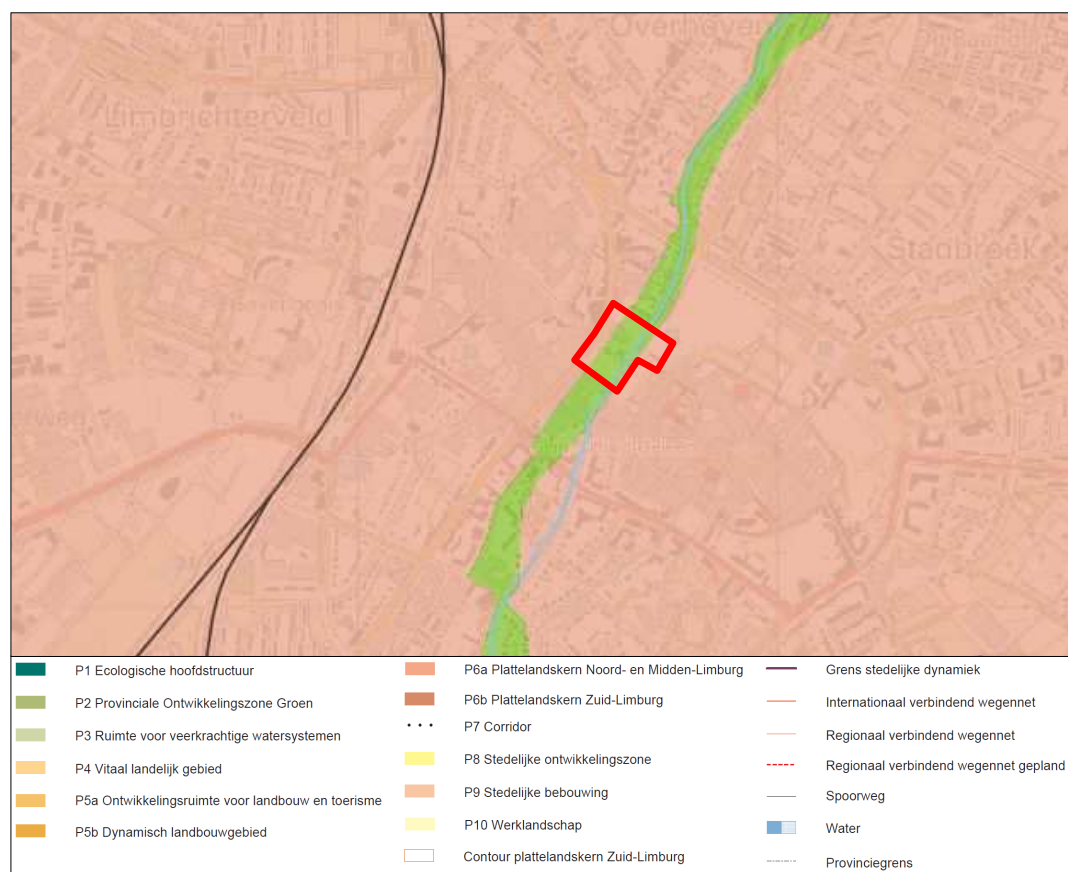
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. De jaren daarna is het POL2006 diverse malen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen 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 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt 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 bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is het uitgangspunt.



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

Het oostelijke deel van het plangebied valt binnen perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG), met langs de oostgrens van het plangebied tevens de aanduiding 'Water' vanwege het feit dat daar (grotendeels overluid) de Geleenbeek stroomt, een beek met een 'specifiek ecologische functie'.

Voor gronden binnen de POG staat in principe het behoud en de ontwikkeling van natuur voorop. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen, in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken, waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen sprake van de aanwezigheid van specifieke natuurwaarden. Er is sprake van de herontwikkeling van een centrumlocatie, waarbij verouderde bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. Een belangrijk leidend principe voor de herontwikkeling van het plangebied betreft het terug aan de oppervlakte brengen van de momenteel overkluisde Geleenbeek. Het terug aan de oppervlakte brengen van de Geleenbeek was één van de uitdrukkelijke uitgangspunten voor het ontwerp en past ook binnen het streven naar de ontwikkeling van natuurwaarden binnen de POG en het ecologisch herstel van de SEF-beken.

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.

3.2.2 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 partiële 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.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het plangebied is zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 9 'Stedelijke bebouwing', waarbinnen stedelijke activiteiten bij voorkeur gesitueerd dienen te worden en binnen perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen', waarbinnen gestreefd wordt naar de ontwikkeling van natuurwaarden en bijvoorbeeld het ecologisch herstel van de SEF-beken.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het plangebied is deels gelegen binnen perspectief 2, de Provinciale Ontwikkelingszone Groen, waardoor in principe het LKM van toepassing is. Gezien de ligging binnen de 'Grens Stedelijke Dynamiek' en het feit dat sprake is van de herstructurering van een centrumlocatie waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige nieuwbouw en het feit dat de Geleenbeek in lijn met de nagestreefde waarden binnen de POG, wordt teruggebracht naar de oppervlakte, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten voor de POG wordt vormgegeven en er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen bestaan.

3.2.3 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.

3.2.4 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 plan-procedure 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.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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, die slechts in beperkte mate betrekking hebben op het plangebied. Onderstaand wordt ingegaan op de relevante speerpunten.

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.

De vraag naar meer kwaliteit groeit. Er is meer aandacht nodig voor specifieke woonwensen, zoals huisvesting voor ouderen. Daarnaast zoekt een groeiende groep inwoners een excellente woonomgeving. Het versterken van de bestaande woonmilieus is een belangrijk uitgangspunt. Zowel het (centrum)stedelijk als het landelijke woonmilieu moeten versterkt worden. De kracht van de (centrum)stedelijke woonmilieus zit vooral in de combinatie van wonen, voorzieningen en stedelijke, culturele functies. De aantrekkingskracht van het landelijke woonmilieu zit in een zeer ruim opgezette, landelijke omgeving. De beoogde ontwikkeling sluit volledig aan bij het streven naar een combinatie van wonen, voorzieningen en stedelijke, culturele functies binnen (centrum)stedelijke woonmilieus.

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-

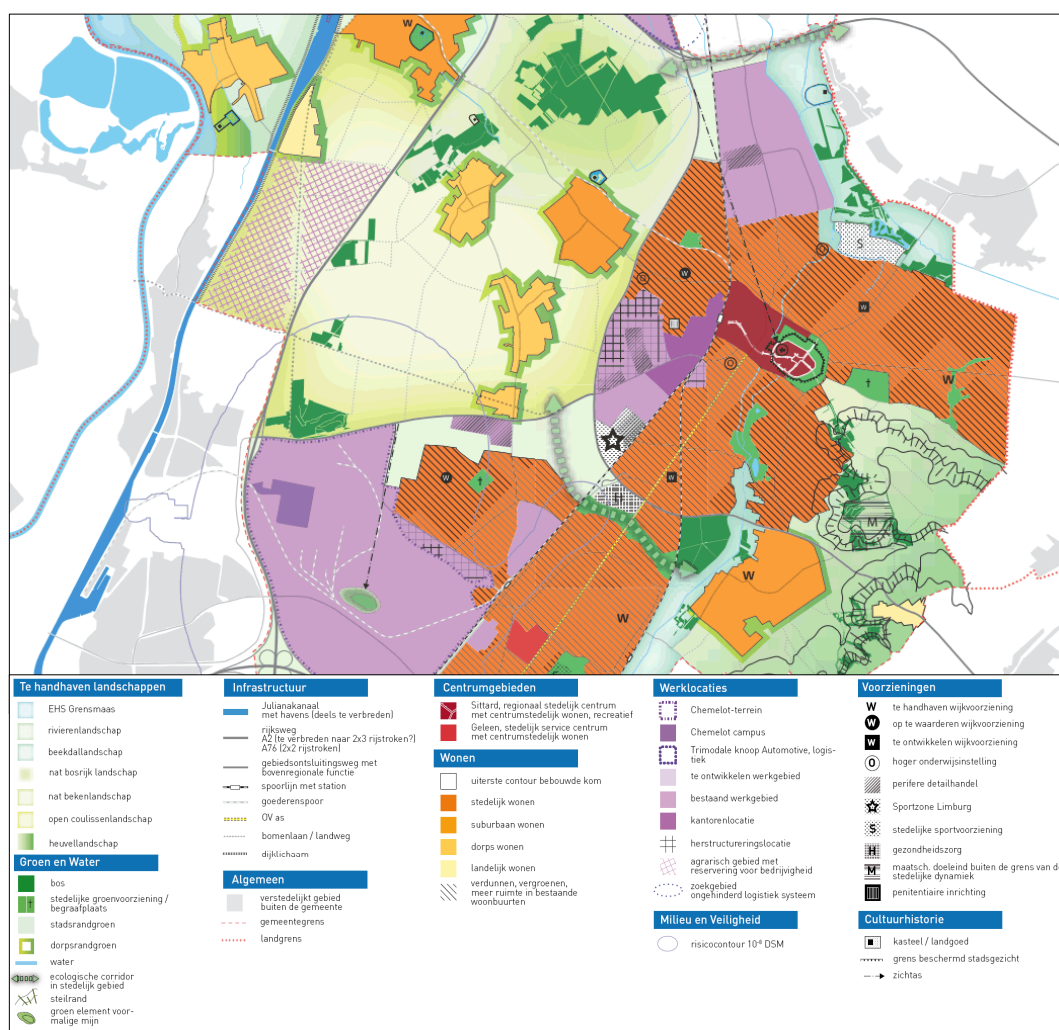
westrichting, die Grensmaas en robuuste ecologische verbinding Schinveld-Mook verknopen.

Voor het plangebied en de directe omgeving is met name het voornemen om de Geleenbeek weer aan de oppervlakte van belang. Hiermee wordt feitelijk bijgedragen aan het bovengenoemde streven om het landschap in de regio weer tastbaar aanwezig te laten zijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2010

Op 10 juni 2010 heeft de raad van Sittard-Geleen de 'Structuurvisie 2010' 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 en is voorzien van een uitvoeringshoofdstuk.



Uitsnede structuurenkaart uit de structuurvisie Sittard-Geleen.

Het plangebied maakt deel uit van het regionaal stedelijk centrum van Sittard, dat functioneert als 'ontmoetingscentrum', met name gericht op winkelen, cultuur, ontmoeten en verblijven. Het centrum van Sittard heeft een sterke uitstraling door de historische binnenstad, de St. Petruskerk en de aanwezigheid van een aantal (internationale) hoofdkantoren.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van De Dobbelsteen gesteld dat sprake is van een voor Nederland uniek project, waarbij diverse voorzieningen worden verenigd binnen één project, zoals retail, onderwijs (Hogeschool Zuyd) en enkele culturele instellingen (museum Het Domein, het filmhuis en BiblioNova).

3.4.2 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.

In de retailstructuurvisie worden ten aanzien van het centrum van Sittard de volgende speerpunten genoemd:

- versterken van de functie als recreatief winkelgebied;
- zorgen voor een uitgebreid en gevarieerd recreatief aanbod;
- versterken van de structuur door de toevoeging van trekkers.

Versterken van de functie als recreatief winkelgebied

Het centrum van Sittard heeft vooral een functie voor recreatief winkelen. Het verzorgingsgebied van het centrum van Sittard als recreatief winkelgebied bestaat uit de gemeente Sittard-Geleen en de omliggende regio. Om de in de afgelopen jaren licht verslechterde positie van het centrum van Sittard te herstellen, is het van belang de functie als belangrijkste recreatief winkelgebied in het verzorgingsgebied te versterken. Een sterk recreatief winkelgebied heeft een uitgebreid winkelaanbod, een aantrekkelijke winkelrouting en een goed verblijfsklimaat. In Sittard is vooral om kwalitatieve redenen versterking gewenst. Door enkele strategische ingrepen kan de ruimtelijke structuur van het centrum versterkt worden, in combinatie met de verbetering van het verblijfsklimaat.

Een uitgebreid en gevarieerd recreatief aanbod

Ten behoeve van de functie als recreatief centrum van de regio, dient het centrum van Sittard te voldoen aan een aantal basisrandvoorwaarden, zoals:

- een zeer uitgebreid modisch recreatief winkelaanbod;
- een ruim aanbod van overige recreatieve winkels;
- een aaneengesloten winkelgebied met een duidelijke routing;
- de aanwezigheid van trekkers op strategische locaties;
- aantrekkelijke daghoreca met terrassen;
- een aantrekkelijk verblijfsklimaat;

- een verzorgde, eigentijdse en attractieve uitstraling van het winkelgebied en de winkels;
- voldoende, aantrekkelijke en bereikbare parkeergelegenheid.

Versterken structuur door toevoeging van trekkers

Een goede spreiding van trekkers is belangrijk voor een goede routing door het winkelgebied. In de historische binnenstad van Sittard is weinig ruimte voor grotere winkels (> 500 m² winkelvloeroppervlak). Er ontbreken enkele grote formules en de aanwezige trekkers liggen met name aan de rand van winkelgebied.

Om de positie van het centrum van Sittard in de regio te versterken is het toevoegen van ontbrekende publiekstrekkers en de schaalvergroting van bestaande trekkers een noodzakelijke randvoorwaarde. Hierbij dienen de trekkers op strategische plekken gesitueerd te worden, in of direct aansluitend aan het winkelgebied om zo te kunnen bijdragen aan het verbeteren van de routing door het centrum en om zo een toegevoegde waarde te hebben voor het hele centrum. De herontwikkeling van de Dobbelsteenlocatie en op termijn Den Tempel bieden hierbij volgens de retail-structuurvisie concrete mogelijkheden om direct aansluitend aan het kernwinkelgebied ruimte te bieden voor grootschalige winkels in het centrum. Tevens kan hiermee de uitstraling van deze gebieden worden verbeterd en de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel worden versterkt.

3.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad de integrale horecanota vastgesteld. De horecanota bestaat uit 2 delen, te weten een ruimtelijk-economische visie en een richtinggevend beleidskader.

Voor het bestemmingsplan is vooral de visie van belang. In dit deel wordt aangegeven op welke manier het horeca-aanbod (locatie, kwaliteit, kwantiteit, type en mengfuncties) zich dient te ontwikkelen als reactie op ontwikkelingen en bewegingen in de markt, maar ook als mogelijke voortrekker op de weg naar een bruisende stad. Het vormt het toetsingskader voor toekomstige horeca-initiatieven en tevens het kader van waaruit de meer operationele werkzaamheden zullen plaats vinden. De visie richt zich met name op de beide stadscentra Sittard en Geleen en in mindere mate op de buitenwijken, overige kernen en het buitengebied. Dit vanwege de clustering van horeca in de twee centra en de met name lokaal sociale functie van de horeca in het buitengebied.

Kort samengevat constateert de horecanota in zijn algemeenheid dat er meer kwaliteit en diversiteit in het horeca-aanbod moet komen. Via een aantal actielijnen dient het aanbod in de beide stadscentra en de overige (dorps)kernen / buitengebied verbeterd te worden. Op basis van een overall-strategie wordt aan de hand van de ter-

men “ontwikkelen”, “consolideren” en “terugdringen” per horeca-categorie aangegeven hoe het aanbod in de gehele gemeente ontwikkeld dient te worden.

Ruimtelijk-economisch bepaalt de horecanota voor het stadscentrum Sittard (inclusief de nieuw te ontwikkelen Dobbelsteen) 4 zoneringen waarbinnen de volgende vormen van horeca mogelijk zijn:

1. daghoreca en winkelondersteunende horeca/mengvormen;
2. avondhoreca/restaurants;
3. daghoreca overgaand in avond/nachthoreca;
4. culturele horeca/mengvormen.

Voor het te ontwikkelen gebied ‘De Dobbelsteen’, geeft de horecanota aan dat functioneel ondersteunende horeca en terras mogelijk zijn. Het gebied wordt in de horecavisie in zijn algemeenheid gezien als winkelgebied waarbinnen vormen van daghoreca, winkelondersteunende horeca, respectievelijk mengvormen mogelijk zijn. Het gaat met name om horeca die gekoppeld is aan de openingstijden van de detailhandel. Hierbij ligt het accent binnen de fastservicesector. Met vormen van horeca uit de restaurantsector alsmede de drankensector dient terughoudend te worden omgegaan omdat de horecanota voor deze sectoren binnen het winkelgebied als algemene strategie “terugdringen” hanteert, waar dit elders in het centrum wordt gestimuleerd.

Daarnaast herbergt het gebied ook een onderwijsfunctie en diverse culturele functies (filmhuis, bibliotheek, museum), die zowel overdag als ook deels in de avonden open zijn. De functioneel ondersteunende horeca (ondergeschikte horeca) ziet uiteraard ook toe op deze functies. Daartoe kunnen ook – zij het in beperkte mate – vormen van horeca uit de restaurantsector en drankensector gerekend worden met een voorkeur voor dagexploitatie, overgaand in avondexploitatie.

Uitgangspunt is ook hier een duidelijke koppeling met de aanwezige culturele functies en de openingstijden daarvan. Verder is maximering noodzakelijk om clustering te voorkomen, aangezien de Markt en omgeving het zwaartepunt moet blijven voor de horeca.

Daarnaast wordt binnen het in de horecanota geschetste horecanetwerk (routing) de aansluiting van het gebied de Dobbelsteen op het historisch winkellint (kruispunt Haspelsestraat / Voorstad / Brandstraat) gezien als rustpunt.

3.4.4 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 steden-

bouwkundige 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 geldt de welstandscategorie 'Bijzondere bebouwingstypen' en meer specifiek 'Winkelcentrum' (T2), met de bijbehorende welstandscriteria. Voor het plangebied en de directe omgeving geldt een regulier welstandsniveau. De volledige welstandscriteria voor de gebiedscategorie T2 zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen.

3.4.5 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 driedelig 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.

3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente 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-publicatie⁴⁴ "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 'centrumgebied'.

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;

⁴⁴ CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3e druk, 2008.

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.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

In de onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten, zoals bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie.

4.1 Bodem

Algemene kenmerken van het gemeentelijke bodembeheerbeleid

Op 26 april 2011 hebben burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen het Bodembeheerplan 2011 vastgesteld. Dat is vervolgens op 12 mei 2011 in werking getreden. Samen met de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctieklassenkaart geeft het Bodembeheerplan het toetsingskader voor het omgaan met diffuus verontreinigde grond binnen Sittard-Geleen.

In het navolgende wordt de hoofdlijnen van het gemeentelijk bodembeleid en relevante wetgeving beschreven.

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

Het Bodembeheerplan 2011 en ruimtelijke ordening

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

De bodemkwaliteitsdoelstellingen die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden nagestreefd

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

Bodemkwaliteit in het plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van De Dobbelsteen, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het realiseren van eventuele milieugevoelige bestemmingen binnen het vast te stellen plan.

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

Mocht binnen het plangebied grond vrijkomen welke niet binnen de locatie kan worden hergebruikt, dan dient afhankelijk van de eindbestemming alsnog aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

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

Binnen het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd. De meest recente onderzoeken die hebben plaatsgevonden zijn:

- Geonius, *Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie "Dobbelsteen" aan de Rijksweg-Noord te Sittard, rapportnr.MB-80126 –R2*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Milieuhygiënisch bodemonderzoek ten behoeve van de weg- en riool-reconstructie en aanleg kabels en leidingen ter plaatse van de omgeving Dobbelsteen te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnr.MA-120365-R2*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Actualiserend grondwateronderzoek ter plaatse van de locatie "Dobbelsteen" aan de Rijksweg-Noord te Sittard, rapportnr.MB-80126*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Saneringsplan ter plaatse van de locatie "Dobbelsteen" aan de Rijksweg-Noord te Sittard, rapportnr.MC-80126*, d.d. september 2012;
- Geonius, *Opleg notitie Dobbelsteen, briefnr. MD-80126*, d.d. 18 september 2012.

Naar aanleiding van de diverse uitgevoerde onderzoeken, wordt geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit, in zowel de grond als grondwater, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling en herinrichting van het plangebied, behoudens enkele aangetroffen verontreinigingskernen. Deze verontreinigingskernen dienen te worden gesaneerd om zodoende de locatie na bodemsanering geschikt te maken voor de beoogde bestemming.

De uiteindelijke realisatie van De Dobbelsteen kan plaatsvinden na uitvoering van de bodemsanering, conform het goedgekeurde saneringsplan/BUS-melding, waarmee de bodem gesaneerd zal worden tot de wettelijk vereiste kwaliteit.

4.2 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 kaart '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.

Uit de kaart 'Blauwe waarden' blijkt, overeenkomstig de kaart 'Perspectieven', dat het oostelijke deel van het plangebied binnen perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG) valt, met langs de oostgrens van het plangebied een beek met 'specifiek ecologische functie', vanwege het feit dat daar (grotendeels overkuisd) de Geleenbeek stroomt. Deze beek zal in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied weer naar het oppervlak worden gehaald en is daarmee een belangrijk vormend element in de gehele ontwikkeling.

Oppervlaktewater

De in de huidige situatie overkuisde beek, zal in de toekomstige situatie weer aan het oppervlak stromen. Voor het overige is er binnen het plangebied en de directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig, waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.



Kaart 'Water in de stad' uit het 'Masterplan Zitterd Revisited'.

Hemelwater

Het hemelwater dat op de daken en het openbaar gebied valt (met uitzondering van de wegen en het groen), zal worden geloosd op de Geleenbeek. De totale hoeveelheid verhard oppervlak zoals bovenstaand beschreven, bedraagt 17.233 m², onverdeeld in 13.868 m² dakoppervlak en 3.365 m² openbaar gebied. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de gevolgen bij een bui van eens in de 25 jaar (T=25) en eens in de 100 jaar (T=100) inzichtelijk moeten worden gemaakt. In de onderstaande tabellen zijn deze cijfers uiteengezet.

Frequentie bui	Hoeveelheid hemelwater (uitgangspunten waterschap)	hoeveelheid verhard dakoppervlak in m ²	hoeveelheid water in mm per m ²	hoeveelheid te bergen of af te voeren hemelwater in m ³
T=25	35 mm in 45 min.	13.868	0,035	485
T=100	45 mm in 30 min.	13.868	0,045	624

Frequentie bui	Hoeveelheid hemelwater (uitgangspunten waterschap)	hoeveelheid verhard oppervlak openbaar gebied in m ²	hoeveelheid water in mm per m ²	hoeveelheid te bergen of af te voeren hemelwater in m ³
T=25	35 mm in 45 min.	3.365	0,035	118
T=100	45 mm in 30 min.	3.365	0,045	151

Frequentie bui	Hoeveelheid hemelwater (uitgangspunten waterschap)	totale hoeveelheid ver- hard oppervlak (dak + openbaar gebied)	hoeveelheid water in mm per m ²	hoeveelheid te bergen of af te voeren hemelwater in m ³
T=25	35 mm in 45 min.	17.233	0,035	603
T=100	45 mm in 30 min.	17.233	0,045	775

Bij een bui T=25 dient er dus 603 m³ water afgevoerd te kunnen worden in 45 minuten. Bij een bui T=100 dient er 775 m³ water afgevoerd te kunnen worden in 30 minuten.

Het waterschap Roer en Overmaas heeft reeds aangegeven dat de afvoercapaciteit van de Geleenbeek niet in het geding is en dat het hemelwater van de dakoppervlakken en de pleinen rechtstreeks op de beek geloosd kunnen worden. Als voorwaarde hierbij geldt dat het water zo schoon mogelijk op de beek dient te worden geloosd. Om zand en slib af te vangen dienen daarom extra grote kolken te worden ingebracht die frequent dienen te worden geledigd. Hiermee zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden.

Afvalwater

Het afvalwater van bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

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 en de opmerkingen van het waterschap zijn voor zover van toepassing in de planstukken verwerkt.

4.3 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁵

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuur-

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

gebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Toetsing ontwikkelingen binnen het plangebied

Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Sittard. Zoals hiervoor aangegeven is een stadscentrum een gebied met functiemenging.

Binnen het plangebied worden de volgende functies toegestaan:

- retail (waaronder detailhandel, horeca, ambachtelijke dienstverlening, commerciële dienstverlening en vormen van vermaak);
- maatschappelijke dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- cultuur en ontspanning
- horeca;
- een ondergrondse parkeergarage;
- wonen, inclusief zorgwonen.

In de regels van het bestemmingsplan wordt voor alle duidelijkheid geen bedrijfsbestemming opgenomen en tevens wordt groothandel niet toegestaan. Ook Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan binnen het plangebied.

Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het plangebied overwegend categorie A functies mogelijk gemaakt. Voor bijvoorbeeld een supermarkt geldt dat het een categorie B functie betreft, die echter past binnen de toegestane functies binnen een gemengd gebied. Voor de parkeergarage geldt dat sprake is van een categorie C functie die passend is binnen het plangebied en binnen een gemengd gebied, aangezien wordt voldaan aan de voorwaarde van een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied. Voor de nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen wordt tevens verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksparagrafen in dit hoofdstuk.

Voorts is bekeken of er nabij het plangebied bedrijven zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de te realiseren milieugevoelige functies binnen het plangebied. De inventarisatie heeft geen inrichtingen opgeleverd die tot aan onaanvaardbare hinder leiden voor de te realiseren milieugevoelige functies. Andersom geredeneerd levert de ontwikkeling van de milieugevoelige functies binnen het plangebied ook geen beperkingen op voor in de omgeving gelegen inrichtingen. In de directe omgeving zijn met name categorie 1 en 2 inrichtingen gelegen zoals winkels en horecavoorzieningen, welke passend zijn binnen een gemengd centrumgebied.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het nieuwe Activiteitenbesluit in werking getreden. Door nagevoeg alle bedrijfstakken onder het systeem van algemene regels te brengen, hoopt de rijksoverheid de lastendruk voor het bedrijfsleven te reduceren. Voor veel groepen van bedrijven vervalt de meldingsplicht of de vergunningsplicht. Voor detaillies

ten, kantoorgebouwen, scholen en dergelijke vervalt in veel gevallen de meldingsplicht. Er moet echter wel worden voldaan aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Ook voor de diverse nieuw te realiseren bedrijven binnen het plangebied geldt dat men moet voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

Coffeeshops

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal coffeeshops gelegen, te weten aan de Steenweg 3 en de Stationsstraat 29 te Sittard. Beleid ten aanzien van coffeeshops is onder meer opgenomen in de Aanwijzing Opiumwet, die op 12 januari 2012 in de Staatscourant bekend is gemaakt. Deze aanwijzing heeft betrekking op de opsporing en de vervolging van personen die delicten uit de Opiumwet begaan. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de bestuurlijke en strafrechtelijke aspecten van het gedoogbeleid ten aanzien van coffeeshops. In deze Aanwijzing is nog geen afstandscriterium opgenomen. Wel wordt in een brief van de Minister van Justitie van 15 december 2011 aan de Tweede Kamer een afstandscriterium genoemd. Hierin staat dat het afstandscriterium inhoudt dat de minimale afstand tussen een coffeshop en een school voor voortgezet of beroepsonderwijs voor scholieren jonger dan 18 jaar, 350 meter moet zijn. Dit criterium wordt per 1 januari 2014 van kracht. De datum wordt bepaald door de noodzakelijkheid om gemeenten en coffeshopexploitanten in staat te stellen zich voor te bereiden.

Voor de genoemde coffeeshops in Sittard geldt dat reeds in de huidige situatie niet voldaan wordt aan het afstandscriterium. Dit geldt voor de beide vestigingen gelegen aan de Steenweg 3 en Stationsstraat 29, waarbij moet worden aangetekend dat de afstand tussen de vestiging aan de Stationsstraat 29 en de te realiseren school voor beroepsonderwijs binnen het plangebied meer bedraagt dan 350 meter (loopafstand en hemelsbreed).

De afstand tussen Steenweg 3 en Fontys Hogeschool bedraagt circa 225 meter (hemelsbreed) en 300 meter (loopafstand). De afstanden tussen de coffeeshops en de genoemde scholen zijn dus nu reeds minder dan 350 meter.

Nu reeds in de huidige situatie niet aan het afstandscriterium kan worden voldaan, kan worden gesteld dat de ontwikkeling van een school voor beroepsonderwijs binnen het plangebied er niet toe leidt dat de exploitatie van de beide coffeeshops in gevaar komt. De aanwezigheid van de beide coffeeshops raakt de economische uitvoerbaarheid van het plan daardoor niet. Evenmin is er sprake van een onrechtmatig handelen.

Hierbij dient te worden aangetekend dat het genoemde afstandscriterium nog niet van kracht is. Vaste jurisprudentie is dat er geen rekening moet worden gehouden met nieuwe wet- of regelgeving zolang die nog geen rechtskracht heeft gekregen. Bovendien blijkt uit de eerder genoemde brief van de Minister van Justitie aan de Tweede Kamer dat het afstandscriterium niet van toepassing is, nu immers een school voor beroepsonderwijs mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Achtergrond

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Toetsing plangebied

Voordat gekeken wordt naar de gevolgen van de ontwikkeling is het van belang om te weten hoe het in de huidige situatie is gesteld met de luchtkwaliteit binnen het plangebied en de omgeving. Volgens de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM₁₀ in 2010 ter plaatse gelegen tussen de 24 en 27 µg/m³ en is de concentratie NO₂ in 2010 ter plaatse gelegen tussen de 20 en 27 µg/m³. Voor 2020 en 2030 is de concentratie PM₁₀ ter plaatse naar verwachting gelegen tussen de 20 en 22 respectievelijk tussen de 18 en 21 µg/m³ en is de concentratie NO₂ in 2020 en 2030 ter plaatse naar verwachting gelegen tussen de 15 en 20 respectievelijk 10 en 16 µg/m³.

In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus ruimschoots beneden de grenswaarden gelegen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren, zoals ook blijkt uit de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland'.

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is in het kader van de ontwikkeling van De Dobbelsteen, in aanvulling op het bovenstaande, een beoordeling van de luchtkwaliteitsaspecten⁶ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat zelfs in een absolute worstcase benadering, de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen en in de omgeving van het plangebied ruimschoots lager liggen dan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid onder a van de Wet luchtkwaliteit staat daarmee vast, dat de luchtkwaliteitsaspecten uit de wet geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van De Dobbelsteen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van De Dobbelsteen.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van de realisatie van het plan dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met

⁶ Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, *De Dobbelsteen (Sittard, Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten, Notitie 20112670-06, 8 augustus 2012.*

gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van De Dobbelsteen is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een quickscan externe veiligheid⁷ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het rapport. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied zijn de N276, N279 en A2 gelegen. Ervan uitgaande dat over de N276 en N279 geen relevant transport van toxische gasen of vloeistoffen plaatsvindt (overeenkomend met tellingen 2001), is het plangebied enkel gelegen binnen het invloedsgebied van de A2. De afstand tot aan de A2 is voor het plangebied dusdanig groot ($\pm 4,5$ km) dat, hoewel formeel gezien binnen het invloedsgebied, er geen sprake zal zijn van een relevante bijdrage aan het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op een afstand van ruim 600 meter tot het plangebied is een hogedrukgasleiding van Gasunie aanwezig. Gezien de afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van hogedruk gasleidingen geeft geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 3 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

Op circa 1.500 meter van het plangebied is conform de risicokaart Scheuten Precision Technologies gelegen. De vergunning van dit bedrijf is recentelijk ingetrokken en derhalve levert deze inrichting geen beperkingen voor het plangebied.

⁷ Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, De Dobbelsteen te Sittard, Quickscan externe veiligheid, Referentie 20112670-03, 19 juni 2012.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 4 km van het bedrijventerrein Chemelot. Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens), maar ruim buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour van de inrichting. Maatgevend scenario op deze afstand betreft toxische belasting, welke een effectafstand van circa 5 km heeft. Aangezien het plangebied ruim buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour is gelegen kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico marginaal is c.q. geen relevante bijdrage zal leveren.

Het plangebied is verder gelegen op een afstand van circa 450 meter ten opzichte van het spoorwegemplacement Sittard. In een onderzoek voor Bedrijvenstad Fortuna is het risico ten gevolge van het spoorwegemplacement onderzocht. Het plangebied ligt weliswaar binnen het invloedsgebied van deze inrichting, maar ruim buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour van de inrichting. Het plangebied zal dan ook geen relevante bijdrage leveren aan het groepsrisico.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van enkele van de geïnventariseerde risicobronnen. Voor het aspect groepsrisico geldt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico c.q. dat geen relevante bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico van de risicobron te verwachten is. Verder geldt dat het plangebied gelegen is buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van alle geïnventariseerde risicobronnen. Het voorgaande betekent dat noch het plaatsgebonden risico, noch het groepsrisico van de omliggende risicobronnen een belemmering vormen voor het plan. Formeel dient nog invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. In dit kader dient door de gemeente advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio.

4.6 Geluidshinder

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Door K+ Adviesgroep is daarom een akoestisch onderzoek⁸ naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Wegverkeerslawaai nieuwe situaties

Vanwege wegverkeerslawaai zijn plaatselijk overschrijdingen vastgesteld van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Bij de gemeente Sittard-Geleen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Indien dit verzoek

⁸ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan de Dobbelsesteen, projectnummer M11 520.401.2*, augustus 2012.

wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting in de woningen, deze mag niet meer bedragen dan 33 dB. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen in een aanvullend onderzoek te worden bepaald.

Reconstructie Haspelsestraat

Vanwege de reconstructie van de Haspelsestraat is gebleken dat de gevelbelasting zal afnemen. Volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder is er geen sprake van een reconstructie van een weg en worden er geen aanvullende eisen gesteld.

Goede ruimtelijke ordening

Ter plaatse van de Rijksweg Noord blijkt dat de etmaalintensiteit zal toenemen, waardoor de geluidbelasting bij de woningen langs dit wegvak zal toenemen met 2,8 dB. Aangezien dit wegvak niet wordt gereconstrueerd, worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd. De gemeente is niet verplicht deze toename ongedaan te maken.

Expeditie

De piekbelastingen vanwege laad- en losactiviteiten (expeditie) zijn in de avond- en nachtoperioden niet inpasbaar. In de avond- en nachtoperioden zullen dergelijke activiteiten niet worden toegestaan waardoor de expeditie voor de onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt.

Vanwege de indirecte hinder, zijn bij woningen optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de grenswaarde volgens de schrikkelcirculaire. De overschrijding bedraagt 2dB(A) in de dag en 4 dB(A) in de avondperiode. Nader onderzoek is nodig naar de inpasbaarheid. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om de betreffende woningen te voorzien van geluidwerende gevelmaatregelen.

Leisure

Voor toekomstige inrichtingen, waar geluid relevant is, dient nader onderzoek te worden verricht naar de vergunbare geluidproductieniveaus.

4.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een planologische belemmering vormen voor de verdere planontwikkeling. Verder zijn wel diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. Deze kleinschalige nutsvoorzieningen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de diverse bestemmingen die voor het plangebied gelden.

4.8 Flora & Fauna

In verband met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied, zijn enkele onderzoeken uitgevoerd om inzicht te krijgen in de wettelijke verplichtingen en mogelijkheden met betrekking tot natuurwetgeving en natuurbeleid. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Ontkluizen Geleenbeek

In het kader van het aan de oppervlakte brengen van de Geleenbeek is een onderzoek⁹ naar het gebruik door vleermuizen van de overkluizing in de binnenstad van Sittard uitgevoerd. Sinds 2004 is namelijk bekend dat er in de zomer watervleermuizen in de overkluizing verblijven.

Tijdens het onderzoek zijn bij de overkluizing maar twee soorten vleermuizen vastgesteld. Het betreft de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis. De overkluizing heeft voor watervleermuizen vijf functies; zomerverblijf, tussenverblijf, winterverblijf, bijzonder jachtgebied en vliegroute. Voor de gewone dwergvleermuizen heeft de overkluizing twee, mogelijk drie functies, namelijk jachtgebied, vliegroute en mogelijk ook een functie als tussenverblijfplaats. De jachtfunctie voor dwergvleermuizen ligt vooral bij de in- en uitgang van het stelsel.

De ontkluizing van de beek heeft gevolgen voor de diverse functies die deze heeft voor de vleermuizen. Om de negatieve effecten te beperken zijn diverse mogelijke oplossingsrichtingen beschreven:

- het aanleggen van parallelle takken, waarvan één met overkluizing;
- het creëren van zijtakken in de kade + het realiseren van een losstaand vleermuisverblijf;
- het bouwen van speciale vleermuisverblijven vlak langs de beekloop;
- het realiseren van voorzieningen aan bruggen en ingangen van overkluisde gedeeltes.

De exacte wijze waarop wordt omgegaan met de ontkluizing van de beek en de in het kader van de aangetroffen vleermuizen benodigde mitigerende maatregelen, is nog onderwerp van nadere studie. Bij de uiteindelijke ontkluizing zullen zodanige maatregelen genomen worden en zal volgens een ecologisch werkprotocol gewerkt worden, dat negatieve effecten van het verwijderen van een groot deel van de overkluizing zoveel mogelijk worden voorkomen, dan wel worden gemitigeerd of gecompenseerd, zodat de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige vleermuizen niet in het geding is en er geen overtreding plaatsvindt van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

⁹ Jansen, E.A., H.G.J.A. Limpens & W.G. Overman, *De vleermuisfuncties van de Keutelbeek in Sittard en opties voor mitigatie en compensatie voor de ontkluizing – definitieve rapportage. Rapport 2011.45 Zoogdierverseniging, Nijmegen*, april 2012.

Natuurtoets

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door BRO in mei 2012¹⁰ een natuurtoets uitgevoerd.

Ten aanzien van het onderzoek van de Zoogdiervereniging (Jansen e.a., 2012) wordt aangegeven dat in het rapport meerdere oplossingen beschreven zijn om een open beek te creëren, zonder de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige vleermuispopulaties in het geding te brengen. Er wordt aangeraden om, op basis van de in het rapport beschreven mogelijkheden, in overleg met de betrokken partijen een goede oplossing te kiezen en deze dan gezamenlijk in detail uit te werken. Er wordt aangeraden om met DLG te overleggen op het moment dat er een keuze is gemaakt, maar voordat het geheel in detail uitgewerkt wordt.

In de natuurtoets wordt verder aangegeven dat door het verwijderen van de bomen aan de Linde en Rijksweg Noord een geschikt foerageergebied voor vleermuizen verloren gaat. Op korte termijn zal dit echter niet leiden tot wezenlijke negatieve effecten op vleermuizen, omdat een dergelijk gebied altijd deel uitmaakt van een groter foerageergebied. Om op langere termijn de waarde van het gebied voor vleermuizen (en andere soortgroepen zoals vogels) te waarborgen, is het van belang dat de bomen worden gecompenseerd door verplaatsing of herplant in het plangebied of de directe omgeving.

Aangezien voor het ontkluizen van de beek en het herplanten van bomen oplossingsrichtingen voorhanden zijn, leiden de voorziene effecten op vleermuizen niet tot een onuitvoerbaar plan in relatie tot de Flora- en faunawet. Deze maatregelen zullen in de verdere planontwikkeling nader uitgewerkt worden.

Het is nodig om bomen en struiken te verwijderen in de periode dat er geen vogels broeden. Houtduiven hebben een ruime broed- en nestperiode; de periode september tot maart kan aangehouden worden als geschikte periode voor het verwijderen van bomen en struiken. Door het verplaatsen of herplanten van bomen kan worden gewaarborgd dat het gebied op langere termijn van waarde blijft voor vogels.

4.9 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.

¹⁰ BRO, *Natuurtoets De Dobbelsteen*, Sittard, 14-05-11.

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 bodemversturende 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 bodemversturende 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.

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 het plangebied en de directe omgeving diverse archeologische vondsten bekend zijn en nog meer ver-

wacht worden. De gemeente heeft daarom een archeologisch onderzoek¹¹ laten uitvoeren in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase.



Kaart landschappelijke zones uit het archeologisch onderzoek.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn uit alle archeologische perioden. De ondergrond is grotendeels intact en vergelijkbaar met dat van de nabijgelegen Odaparking waar bij de ontgraving veel archeologische waarden zijn aangetroffen. Bij het veldonderzoek met boringen in het plangebied, is gebleken dat er vermoedelijk prehistorische sporen (mogelijke vuurplaatsen) aanwezig zijn in zone 1 en 2a en een gracht uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd in zone 3b.

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren, bestaande uit een vlakdekkende opgraving.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de archeologische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de regels zijn specifieke voorwaarden verbonden aan de uitvoer van grondverstorende werkzaamheden, zodat aan 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, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldings-

¹¹ Becker & Van de Graaf BV, *Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Locatie Dobbelseen, Sittard, Gemeente Sittard-Geleen, CIS-code: 35175, november 2011.*

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

4.10 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.

Drempelwaarden Lijst D

De ontwikkeling van De Dobbelsesteen valt onder artikel D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Voor dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende drempelwaarden:

- het plangebied heeft een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- de ontwikkeling omvat een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling ruimschoots beneden de genoemde drempelwaarden valt, is de ontwikkeling niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De ont-

wikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling 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.

4.11 Distributie planologisch onderzoek

In het kader van de gewenste ontwikkeling heeft BRO een distributie planologisch onderzoek¹² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Hoewel de vooruitzichten voor de detailhandel in algemene zin tamelijk matig zijn en Sittard al te maken heeft met een aanzienlijke leegstand en een krimpende bevolking, wordt aangegeven dat het project De Dobbelsesteen toch goede mogelijkheden biedt om het Sittardse hoofdwinkelcentrum een nieuwe impuls te geven en daarmee haar lokale en regionale positie te versterken. Uiteraard zullen er effecten op het bestaande aanbod zijn omdat in enkele branches de concurrentie toeneemt,

¹² BRO, Sittard, DPO De Dobbelsesteen, 18-06-2012.

maar het bestaande aanbod kan ook profiteren van de extra bezoekers en de versterking van de ruimtelijk-functionele structuur. In deze zin kan De Dobbelsteen zelfs bijdragen aan een vermindering van de leegstand in het kernwinkelgebied.

Uitgangspunt hierbij is wel dat De Dobbelsteen een duidelijke toegevoegde waarde heeft. De parkeerfaciliteiten en het verblijfsklimaat (moderne uitstraling) bieden dit zeker. Voor de detailhandelsinvulling zal de toegevoegde waarde gezocht moeten worden in complementariteit en dat kan door in te zetten op de vestiging van enkele grootschalige winkelformules in verschillende branches. Het gaat hierbij in eerste instantie om een electrowarenhuis, een sportwinkel en een beperkt aantal winkelformules in de sfeer van mode en luxe, bij voorkeur winkels die nog niet in Sittard (of Geleen) aanwezig zijn.

Op het punt van de omvang van de individuele winkels wordt aangegeven dat hiervoor regelingen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Naast het mogelijk maken van meerdere grootschalige zaken wordt voorgesteld ook de vestiging van enkele kleinere units mogelijk te maken. Deze units dienen ondersteunend te zijn aan de functies die in het plangebied worden gevestigd, zoals een kantoorboekhandel. Voor de programmatische invulling wordt voorgesteld een branche adviescommissie (BAC) in te stellen, zodat een goede afstemming met de beoogde algehele centrumontwikkeling bewerkstelligd kan worden. In zo'n BAC kunnen naast de gemeente en de ontwikkelaar van De Dobbelsteen bijvoorbeeld ook de centrumondernemers en het centrummanagement zitting hebben. Zij maken samen afspraken over de te hanteren procedures en het toetsingskader voor de beoogde winkels en andere functies in De Dobbelsteen.

Door het toevoegen van ondergeschikte horeca kan de verblijfsduur in het gebied verlengd worden. Dat is positief voor het functioneren van de winkels en de culturele functies. Andersom kan de horeca profiteren van de passanten en gebruikers van het gebied (bezoekers voorzieningen, scholieren, werkers). De beoogde culturele functies stimuleren het bezoek aan en de bronpunctfunctie van De Dobbelsteen.

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

In het kader van de ontwikkeling van de Dobbelsteen is door Grontmij Nederland BV een parkeernotitie¹³ opgesteld, waarin mede op basis van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' wordt omschreven op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de parkeervraag als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het rapport. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

¹³ Grontmij Nederland BV, *Parkeergarage Dobbelsteen, Parkeerbilans 2012*, juni 2012;

Grontmij concludeert dat het huidige bouwprogramma van de ontwikkeling van De Dobbelsesteen een maximale parkeervraag kent van 278 parkeerplaatsen op de weekdag, 400 parkeerplaatsen op de koopavond en 401 parkeerplaatsen op de zaterdag, uitgaande van de berekening van de parkeervraag volgens de methode beschreven in de Nota parkeernormen (Gemeente Sittard-Geleen).

Op basis van het ontwerp van de parkeergarage van De Dobbelsesteen kan een capaciteit van 389 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Rekening houdend met de aanwezige restcapaciteit in de Odaparking (en Ursulinenparking) van 259 parkeerplaatsen, bedraagt het overschot op de parkeerbalans minimaal 247 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag. Op weekdays en op de koopavond neemt de overcapaciteit toe.

Wanneer de door Grontmij gehanteerde parkeerkengetallen worden toegepast, resteert een overcapaciteit van minimaal 139 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen concludeert Grontmij dat de drie parkeervoorzieningen tezamen per etmaal 3.200 à 5.000 verkeersbewegingen genereren op de Haspelsestraat.

Verkeer

Door DHV is in het kader van de ontwikkeling van De Dobbelsesteen een verkeersonderzoek¹⁴ uitgevoerd om de wijzigingen in de verkeersstromen en de consequenties daarvan in beeld te brengen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het rapport. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit het onderzoek blijkt dat de keuze om de ingang van de parkeergarage aan de Haspelsestraat te situeren, de volgende voordelen biedt:

- Het streven is om de Rijkswegboulevard verkeersluw te maken. Aansluiting op de Haspelsestraat leidt tot beduidend minder toename op de Rijksweg Noord (centrum van Sittard);
- Betere uitwisseling tussen de Dobbelsesteenparking en de Odaparking (is de één vol, dan kun je meteen naar de andere garage);
- Een parkeergarage aan de Haspelsestraat sluit beter aan op de P-ring rondom het centrum.;
- De komst van de Hogeschool Zuyd zal leiden tot een toename van fietsers en openbaar vervoer;
- Het aansluiten van de Dobbelsesteengarage op de Haspelsestraat heeft daarbij voor deze doelgroepen (ook) de voorkeur;

¹⁴ DHV, *Verkeersonderzoek Dobbelsesteen; Verkeerscirculatie*, oktober 2012.

- Bij de reconstructie van de kruising Haspelsestraat-Odasingel is reeds rekening gehouden met extra verkeer op de Haspelsestraat vanuit en naar de nieuwe parkeergarage Dobbelsteen.

Voor wat betreft het effect van de realisatie van De Dobbelsteen op de verkeersintensiteiten, concludeert DHV dat de ontwikkeling niet leidt tot doorstromings- of verkeersveiligheidsproblemen. Wel worden er een drietal aandachtspunten genoemd:

- Er dient, in het nieuw op te stellen Mobiliteitsplan, meer duidelijkheid te komen over het gewenste verkeerskundige en stedenbouwkundige beeld en de functie van de Rijksweg-Noord in het centrum van Sittard. Daarbij dient niet alleen gekeken te worden naar één bouwproject (in dit geval De Dobbelsteen), maar dient een toekomstvaste visie opgesteld te worden voor de bereikbaarheid van het centrum. Daarbij dienen ook aspecten als Dynamisch verkeersmanagement (uitwerking en planning door de jaren heen) en Parkeerverwijssysteem (maakt de Rijksweg onderdeel uit van de P-ring?) aan bod te komen. Tevens spelen daarbij mee de effecten van Zitterd Revisited, de ziekenhuislocatie en de gewenste (nieuwe) kruising Rijksweg Noord-Odasingel;
- Een tweede belangrijk aandachtspunt is de inrichting nabij de in- en uitgang van de Parkeergarage Dobbelsteen. Een goede en veilige inrichting nabij deze in- en uitgang, de in- en uitgang van de Odaparking, de Haspelsestraat, de Deken Thijssenstraat en de fietsroute over de Linde dient verder uitgewerkt te worden.
- Derde aandachtspunt is de verkeersintensiteit van de Odasingel. Deze intensiteit neemt (zonder maatregelen) mogelijk toe tot boven de 20.000 motorvoertuigen per etmaal. Voorgesteld wordt om de intensiteit op de Odasingel te blijven monitoren en waar nodig op termijn maatregelen te nemen. Overigens blijkt uit recente tellingen dat de intensiteit van de Odasingel de afgelopen jaren (en nog voor de reconstructie) gedaald is naar 15.500 motorvoertuigen per etmaal. De kans is daardoor aanwezig dat ook inclusief de nieuwe ontwikkelingen, de intensiteit ook in de toekomst tot onder de 20.000 motorvoertuigen per etmaal blijft. Binnenkort, voorjaar 2013, zal het verkeersmodel worden aangepast aan de meest recente demografische ontwikkelingen en zal hier nader onderzoek naar plaatsvinden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 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).

5.2 Opzet planregels

Onderstaand 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.

5.2.1 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.

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

Centrum

De bestemming 'Centrum' is opgenomen voor het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is een veelheid aan functies toegestaan, waaronder retail, detailhandel, cultuur en ontspanning, maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, verblijfsgebied en een ondergrondse parkeergarage voor zowel auto's als fietsen.

Voor diverse functies zijn bandbreedtes vastgelegd in de vorm van minimale en maximale vloeroppervlaktes en/of aantallen.

Voor de retail geldt dat in het dpo in verband met de te bepalen distributie planologische effecten van de nieuwe retail, uitgegaan wordt van winkelvloeroppervlak in plaats van verhuurbaar oppervlak of bedrijfsvloeroppervlak. Voor het omrekenen van verhuurbaar vloeroppervlak c.q. bedrijfsvloeroppervlak naar winkelvloeroppervlak wordt een globale omrekenfactor gehanteerd van 0,8. Dit betekent dat 12.500 m² verhuurbaar oppervlak gelijk is aan circa 10.000 m² winkelvloeroppervlak. Omdat het winkelvloeroppervlak bepalend is voor het effect van de nieuwe retailfuncties, is in de regels ook uitgegaan van de hoeveelheid winkelvloeroppervlak.

In paragraaf 2.4 is aangegeven dat er maximaal 12.500 m² vvo detailhandel gerealiseerd zal worden, zijnde 10.000 m² vvo, met als verdere voorwaarden dat:

- maximaal 1.000 m² vvo ten behoeve van kleine winkelunits is toegestaan, bestaande uit maximaal 8 winkels;
- maximaal 1 supermarkt is toegestaan van maximaal 350 m² vvo;
- maximaal 4 winkelunits zijn toegestaan met een vvo van minimaal 400 m²;
- het overige vvo bestaat uit minimaal 800 m² vvo per winkel.

Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de resultaten uit het DPO, waaruit blijkt dat De Dobbelsteen met grote formules complementair zal zijn aan het bestaande centrum.

Ten aanzien van horeca geldt dat in totaal maximaal 2 horecavestigingen zijn toegestaan in de categorieën 2 tot en met 4, met per categorie maximaal 1 horecavestiging.

Ook wonen is mogelijk binnen het plangebied. Hiervoor geldt echter dat dit uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan en dat de situering beperkt is middels de aanduiding 'wonen'. Tevens is het aantal woningen beperkt.

Om de zoveel mogelijk flexibiliteit in te bouwen voor wat betreft het toekomstige gebruik van het openbaar gebied, wordt de mogelijkheid geboden om evenementen en markten te organiseren.

Voor wat betreft de toegestane hoogtes zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen. Hierbij geldt dat aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied lagere hoogtes zijn toegestaan dan in het centrale deel.

In hoofdlijnen liggen de bebouwingscontouren vast door de opgenomen bouwvlakken. Om echter nog enige ruimte open te laten voor kleine wijzigingen in het definitieve ontwerp van het project, zijn middels aanduidingen enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het niet voor verkeersdoeleinden bestemde deel ten oosten van de Haspelsestraat.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de openbare wegen binnen het plangebied.

Waarde – Archeologie

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek en het noodzakelijke vervolgonderzoek, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op deze wijze wordt de uitvoer van het benodigde vervolgonderzoek gewaarborgd, alvorens kan worden overgegaan tot de beoogde nieuwbouw.

Waterstaat - beschermingszone waterstaat

De dubbelbestemming 'Waterstaat – beschermingszone waterstaat' is opgenomen voor de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte van de Geleenbeek.

5.2.3 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 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 Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbelbestemmingen en aanduidingen onderling en over andere wettelijke regelingen.

5.2.4 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.

6. HAALBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet 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 Grexwet 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 m²;
- 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 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

In het voorliggende geval is sprake van een bouwplan als bedoeld in de Grexwet. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is dan ook een exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien sprake is van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, worden de belanghebbenden vanaf de beginfase meegenomen in de planvorming en het proces om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Naast de reeds georganiseerde informatiebijeenkomsten, zal het bestemmingsplan als voorontwerp een inspraakprocedure doorlopen, waarbij éénieder de mogelijkheid krijgt om een inspraakreactie in te dienen. Vervolgens zal het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben een zienswijze

ten aanzien van het bestemmingsplan in te dienen. Voor meer informatie over de resultaten hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 8 'Communicatie'.

6.3 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.

7. HAALBAARHEID

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.

8. COMMUNICATIE

8.1 Resultaten inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 21 juni 2012 gedurende vier weken ter visie gelegd. Naar aanleiding hiervan zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Voor de inhoud van deze inspraakreacties en de gemeentelijke standpunten ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg van het bestemmingsplan Dobbelsteen'.

8.2 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 zijn enkele reacties binnengekomen. Voor de inhoud van deze reacties en de gemeentelijke standpunten ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg van het bestemmingsplan Dobbelsteen'.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 30 augustus 2012, gedurende zes weken (dus tot en met 10 oktober 2012) ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijze en het gemeentelijke standpunt ten aanzien van de zienswijze, wordt verwezen naar de aan het vaststellingsbesluit toegevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dobbelsteen'.

8.4 Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo is onder meer de beleidstekst ten aanzien van het horecabeleid gewijzigd, is de bodemparagraaf ingevuld, is de verkeersparagraaf gewijzigd en zijn enkele wijzigingen in de regels doorgevoerd. Voor meer informatie over de exacte wijzigingen in de regels, wordt verwezen naar de aan het vaststellingsbesluit toegevoegde 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Dobbelsteen'.

Bijlage 1
Welstandscriteria
Categorie Winkelcentrum (T2)

WINKELCENTRUM (T2)

Inleiding

Winkelcentra zijn in twee vormen te herkennen. Te herkennen zijn:

1. **Intern gerichte winkelcentra** die voornamelijk in de jaren '60 en '70 zijn gebouwd. De winkels in een dergelijk centrum zijn gelegen aan een intern, overdekt stratenstelsel. Deze centra hebben naar buiten toe geen uitstraling. Rondom het winkelcentrum is veel ruimte gereserveerd voor parkeren waardoor het geïsoleerd karakter van dit type winkelcentrum wordt benadrukt. De bevoorrading van de winkels gebeurt vaak via een daarvoor ingericht deel van de parkeerplaats.
2. **Geïntegreerde winkelcentra** waarbij het centrum is opgenomen in de grotere stedenbouwkundige situatie. Het winkelcentrum is vaak gecombineerd met woningen boven of naast het centrum. Deze centra voegen zich naar het stratenpatroon van de wijk en zijn veelal gelegen aan en georiënteerd op de hoofdontsluiting van de wijk. De bebouwing binnen dit type winkelcentrum is gevarieerd qua functie en uitstraling waarbij de gevels op begane grondniveau een andere uitstraling hebben dan de lagen erboven.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Parkeren en reclame-uitingen spelen een grote rol bij winkelcentra. Daar waar sprake is van intern gerichte winkelcentra is de objectkwaliteit voor de omgeving gering en speelt de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol in het totaalbeeld. Daar waar winkelcentra zijn opgenomen in de stedenbouwkundige structuur speelt de vormgevingskwaliteit in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol.

Bebouwing op zich

Intern gerichte winkelcentra hebben vaak geen uitstraling naar de directe omgeving. Een uitzondering hierop vormen de entreepartijen. Dit zijn vaak in het oog springende gedeeltes van het gebouw. Naast deze entrees bestaat het gebouw voornamelijk uit blinde gevels waarlangs de bevoorrading van de winkels plaatsvindt.

De bebouwing van geïntegreerde winkelcentra is meestal zeer divers waarbij de bouwstijl per pand of per cluster van gebouwen kan verschillen. De uitstraling van de bebouwing is erg belangrijk voor de gehuisveste functie en werkt als reclame voor de desbetreffende functie. Zo hebben winkelpanden vaak een grote etalage op de begane grond om klanten te trekken.

Materiaal, detaillering en kleur

Evenals de architectuur zijn detaillering, materiaal- en kleurgebruik in de winkelcentra uiteenlopend.

Waardering

Intern gerichte winkelcentra worden aangemerkt met een '**laag welstandsniveau**'. Intern gerichte winkelcentra vertonen vaak weinig samenhang met de omgeving waardoor de aandacht van welstand zich met name moet richten op de 'aankleding' –reclames en huiskleuren- en de inrichting rondom de gebouwen.

Geïntegreerde winkelcentra worden aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'. Geïntegreerde winkelcentra vragen meer aandacht omdat deze in een gebouwde omgeving zijn opgenomen. Belangrijk bij dit type is het bewaken van de samenhang en het (uniforme) totaal van het centrum.

Welstandscriteria

Gezien de diversiteit in architectuur binnen dit bebouwingstype gelden alleen de algemene welstandscriteria.

Bijlage 2

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	
1	Woningen									
	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	-	
2	Winkels									
	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	-	
3	Kantoren en bedrijven									
	(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	-	
4	Horeca en cultuur									
	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	-	
5	Sport									
	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	-	
6	Zorg									
	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	-	
7	Onderwijs									
	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	-	
8	Overige functies									
	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 3
Nota inspraak en vooroverleg
voorontwerp van het bestemmingsplan
Dobbelsteen

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp van het bestemmingsplan Dobbelsteen

De heer A. Beckers van Beckers en Bergmans advocaten, kantoorhoudende Paardestraat 29, 6131 HA te Sittard, namens de heer P.R.J. Hendriks wonende te Susteren

Strijd met afstandscriterium Aanwijzing Opiumwet

Het plan voorziet onder meer in de nieuwbouw van een school. Niet is onderzocht of het plan voldoet aan de norm die geldt voor de afstand tussen een school en een coffeeshop. Deze afstand dient minimaal 350 meter te bedragen. De Minister van Justitie heeft gesteld dat een gemeente wat hem betreft op dit punt geen beleidsvrijheid meer toekomt en dat nu al rekening moet worden gehouden met de inwerkingtreding van de aangekondigde afstandsnorm.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt geen enkele melding gemaakt van deze regelgeving. Niet wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van het niet voldoen aan de in de Aanwijzing Opiumwet opgenomen afstandsnorm. De aanwezigheid van twee coffeeshops in de nabijheid van de geplande school raakt mogelijk de economische haalbaarheid van het plan. De risico's van de gemeentelijke begroting zijn wat dit punt betreft niet in beeld gebracht. De economische haalbaarheid van het plan kan daardoor niet worden vastgesteld. Het realiseren van nieuwbouw van een school op een locatie waarvan bekend is dat daardoor de exploitatie van één en mogelijk twee coffeeshops dient te worden gestaakt, zal leiden tot een civiele aansprakelijkstelling van de gemeente.

Reactie gemeente

Op 12 januari 2012 is de Aanwijzing Opiumwet in de Staatscourant bekendgemaakt. Deze aanwijzing heeft betrekking op de opsporing en de vervolging van personen die delicten uit de Opiumwet begaan. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de bestuurlijke en strafrechtelijke aspecten van het gedoogbeleid ten aanzien van coffeeshops. In deze Aanwijzing is het Afstandscriterium waarnaar in de inspraakreactie wordt verwezen, nog niet opgenomen. Wel wordt het afstandscriterium in een brief van de Minister van Justitie van 15 december 2011 aan de Tweede Kamer genoemd. Hierin staat dat het Afstandscriterium inhoudt dat de minimale afstand tussen een coffeeshop en een school voor voortgezet of beroepsonderwijs voor scholieren jonger dan 18 jaar 350 meter moet zijn. Dit criterium wordt per 1 januari 2014 van kracht. De datum wordt bepaald door de noodzakelijkheid om gemeenten en coffeeshopexploitanten in staat te stellen zich voor te bereiden.

Vastgesteld moet worden dat het genoemde afstandscriterium nog niet van kracht is. Vaste jurisprudentie is dat er geen rekening moet worden gehouden met nieuwe wet- of regelgeving zolang die nog geen rechtskracht heeft gekregen.

In dit verband constateert de gemeente dat reeds in de huidige situatie niet voldaan wordt aan het afstandscriterium. Dit geldt voor de beide vestigingen gelegen aan de Steenweg 3 en Stationsstraat 29 te Sittard. De afstand tussen de vestiging aan de Stationsstraat 29 en de nieuwe school bedraagt overigens meer dan 350 meter (loopafstand en hemelsbreed).

De afstand tussen de Stationsstraat 29 en de kappersschool aan het Stationsplein bedraagt circa 100 meter (loopafstand). De afstand tussen Steenweg 3 en Fontys Hogeschool bedraagt circa 225 meter (hemelsbreed) en 300 meter (loopafstand). De afstanden tussen de coffeeshops en de genoemde scholen zijn dus nu reeds minder dan 350 meter.

Nu reeds in de huidige situatie niet aan het Afstandscriterium kan worden voldaan, kan niet worden gesteld dat het nieuwe plan, dat voorziet in de vestiging van een school, tot gevolg heeft dat de exploitatie van de beide coffeeshops in gevaar komt. De aanwezigheid van de beide coffeeshops raakt de economische uitvoerbaarheid van het plan daardoor niet. Evenmin is er sprake van een onrechtmatig handelen.

Bovendien lijkt uit de eerder genoemde brief van de Minister van Justitie aan de Tweede Kamer dat het afstandscriterium niet van toepassing is, nu immers een school voor beroepsonderwijs mogelijk wordt gemaakt voor scholieren ouder dan 18 jaar.

Dat in de toelichting op het plan aan bovenstaande aspecten geen aandacht is besteed is juist. De gemeente is met de exploitant in overleg om te komen tot verplaatsen van de beide coffeeshops. Er is bij het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan vanuit gegaan dat de verplaatsing van de beide coffeeshops en dus de sluiting op de bestaande locaties voor de vaststelling van het bestemmingsplan een feit zou zijn. Nu dat niet zeker is, zal ten overvloede dit aspect in de toelichting behorende bij het plan worden opgenomen.

De heer J.P. Haagmans, Kruisstraat 26, 6137 SZ Sittard mede namens de heer P.A.W. Haagmans

- 1. omdat de economische activiteiten met de rug naar de Rijksweg zijn georiënteerd in de nieuwe situatie, zal dit de aanloop naar ons pand negatief beïnvloeden.*
- 2. door de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak in combinatie met oriëntatie de economische activiteiten de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het pand wordt verzwakt*
- 3. het woongenot en de aantrekkelijkheid van het pand vermindert omdat het uitzicht op de historische kern volledig wordt weggenomen door de gewijzigde toegestane bouwhoogte*

Reactie gemeente

Ad 1

Het pand van de insprekers is Rijksweg 70 te Sittard. In het pand bevinden zich een growshop op de begane grond en een woning op de verdieping.

In de verbeelding noch in de regels behorende bij dit bestemmingsplan is geregeld op welke wijze gebouwen georiënteerd moeten zijn.

In de huidige feitelijke situatie is een groot deel van de bebouwing gesloopt. Alleen de supermarkt is nog aanwezig. De meeste economische activiteiten in het plangebied zijn derhalve gestaakt.

De realisatie van het nieuwe plan zal een economische impuls aan het gebied en aan de omgeving geven. De gemeente verwacht dat de in het gebied geplande functies in de omgeving van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie meer aanloop zullen generen.

Ad 2

De gemeente verwacht dat door de ontwikkeling van het plangebied en de daarin voorziene functies de aantrekkelijkheid van de omgeving wordt verhoogd. De functies zullen een grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de huidige invulling (zie verkeersonderzoek). De bereikbaarheid van de omgeving Rijksweg wordt daardoor echter niet negatief beïnvloed. Het plan voorziet namelijk in zijn eigen parkeerbehoefte door middel van een ondergrondse parkeergarage die alleen bereikbaar is vanaf de Haspelsestraat. Op die manier worden de verkeersstromen van de omgeving Rijksweg en het nieuwe plan van elkaar gescheiden, waardoor de commerciële panden aan de Rijksweg uitstekend bereikbaar blijven. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat in geval van het volraken van de parkeergarage onder het Dobbelsteencomplex, er gebruik gemaakt kan worden van de overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de Odaparking. Ook deze parkeergarage is vanaf de Haspelsestraat bereikbaar.

Ad 3

Het vigerende bestemmingsplan "Steenweg en omgeving" aan de overzijde van het pand Rijksweg Noord 70 te Sittard laat een goothoogte toe van 9,50 meter. De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen en de afstand tussen voor- en achtergevel mag niet meer dan 20 meter bedragen. Op grond van deze maten is een maximale bouwhoogte van 27 meter reeds nu toegestaan.

In de nieuwe situatie is de maximale bouwhoogte 10 meter respectievelijk 16,5 meter.

De Dobbelsteen is een van de deelplannen die deel uitmaken van het structuurplan Zitterd Revisited en het Masterplan Zitterd Revisited. De ontwikkeling maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel en is daarin een belangrijk onderdeel. Het plan moet een belangrijke impuls geven aan de stedelijke aantrekking van Sittard. Om die impuls te kunnen zijn, worden een aantal belangrijke culturele en maatschappelijke functies in de Dobbelsteen gehuisvest en aangevuld met retail. De gemeente acht deze ontwikkeling en de realisatie het plan van hoger belang dan het individuele belang van de eigenaar van het pand Rijksweg Noord 70. Dit temeer nu reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan het zicht vanuit de woning op de historische kern meer wordt ontnomen dan in de nieuwe situatie, nu in de nieuwe situatie de maximale bouwhoogte lager is dan die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard

- 1. verzoek om de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte een dubbelbestemming te geven, voor zover die gronden niet binnen de bestemming "Water" vallen. Het betreft voornamelijk een deel van de langs de Geleenbeek gelegen bouwblokken.*
- 2. in de regels van de bestemming "water" is opgenomen dat binnen deze bestemming bouwwerken ten behoeve van verkeers- en centrumdoeleinden zijn toegestaan. Het waterschap verzoekt om dit*

- slechts via ontheffing mogelijk te maken waarbij alvorens ontheffing wordt verleend, het advies van het waterschap wordt ingewonnen.*
3. *gevraagd wordt om de waterparagraaf in de toelichting te actualiseren*
 4. *het waterschap adviseert om na te gaan of het afstromen van hemelwater wellicht kan worden vertraagd door toepassing van vegetatiedaken in het plangebied*
 5. *het waterschap wijst op het belang van toepassing van voorzieningen met voldoende bezinkingscapaciteit voor zand/slib. Geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen naar het treffen van maatregelen ingeval van hoogwater.*
 6. *om verontreiniging van het afstromende hemelwater te voorkomen vraagt het waterschap enkel gebruik te maken van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen en het gebruik van strooizout zoveel mogelijk te beperken*

Reactie gemeente

ad 1

Aan de beschermingszone en het vrije profiel wordt een dubbelbestemming worden gegeven.

Ad 2

Deze suggestie wordt overgenomen

Ad 3

De toelichting wordt op dit punt geactualiseerd

Ad 4

Niet relevant voor het bestemmingsplan. Een aantal daken wordt van vegetatie voorzien.

Ad 5

Niet relevant voor het bestemmingsplan. De suggestie wordt onderzocht en meegenomen.

Ad 6

Niet relevant voor het bestemmingsplan. De suggestie wordt onderzocht en meegenomen.

Retailadviescommissie

A. Ten aanzien van het vo

1. De Rac vraagt aandacht voor een betere aanhaking van de Dobbelsesteen op het winkelgebied. Door het inkrimpen van het gebouw op de kop van het eerste plein (bezien van af de Brandstraat ontstaat een zwakkere visuele relatie). De Rac vraagt om aanpassing van het vo een betere aansluiting met het bestaande winkelgebied te maken.
2. Detailhandel moet met name zijn gesitueerd aan het plein en de verbindingstraat Brandstraat-Dobbelsesteen en bij voorkeur niet aan de

Rijksweg Noord. Gebouwen aan de Rijksweg moeten een ook goede uitstraling krijgen.

3. Er bestaat te weinig relatie van de nieuwbouw met het historische karakter van de binnenstad: blokkerigheid van de bebouwing.
4. Onderzoeken van het uitbreiden van de parkeergarage in zuidelijke richting

B. Ten aanzien van de commerciële invulling

1. Focus op primair grootschalige ontbrekende formules binnen ondervertegenwoordigde branches. Voor de mogelijkheden van grootschalige sportretail ligt een relatie met de mogelijkheden bij het stadion van Fortuna. Grootschalig modisch sluit de Rac niet bij voorbaat uit maar dit moet wel beter aanhaken op de Voorstad/Brandstraat.
2. Verplaatsingen van winkels naar de Dobbelsteen zoveel mogelijk voorkomen.
Tenzij het gaat om een bedrijf dat zodanig in de knel zit dat het voortbestaan wordt bedreigd indien geen alternatieve locatie wordt gevonden.
3. De Rac is geen voorstander van allerlei kleinschalig aanbod op het gebied van boodschappen. (Dus ook geen stadssupermarkt van 350 m²). Wel eventueel mogelijkheid van een verplaatser (binnenstadssupermarkt van voldoende omvang, zijnde een verplaatser).
4. Accoord over de invulling van horeca: ondersteunende ondergeschikte horeca gekoppeld aan andere functies in het gebied
5. De Rac is voorstander van een brancheadviescommissie. Die zou de integraliteit van de totale centrumontwikkeling in ogenschouw moeten nemen en niet alleen op het project

C planregels

1. De rac vraagt om in de regels de minimale maatvoering per winkel en een maximale op te nemen in bvo en niet in wvo. Het is gebruikelijk in de regels uit te gaan van bvo. In de toelichting zijn tevens de bvo's opgenomen.
2. de opgenomen opdeling sluit goed aan om met name grootschalige detailhandel in de Dobbelsteen onder te brengen.

3. voorkomen moet worden dat zich kleinere winkels vestigen. Er zou een direct verband moeten bestaan met de andere functies en er zou een minimaal metrage aan de winkel gekoppeld moeten worden: bijvoorbeeld 250 m².
4. De rac verzoekt om de mogelijkheid van een kleine supermarkt en de regeling om deze te vergroten uit het bestemmingsplan te halen. Wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een supermarkt mits dat een verplaatser uit het centrum is. Een verplaatstersregeling in het bestemmingsplan zou wel mogelijk zijn en het rapport van BRO en van DTNP zouden daarvoor voldoende ruimtelijke argumenten bevatten.
5. De rac vraagt zich af of horeca categorie 3 niet moet worden uitgesloten

Reactie gemeente

Ad A1.

In opdracht van de ontwikkelaar, welke verantwoordelijk is voor c.q. belang heeft bij de afzet van de winkels, heeft de architect referentieprojecten, meerdere 3D modellen studies (als second opinion op zijn ontwerp) geprojecteerd om een goede aanhaking te garanderen. Dit heeft geresulteerd in een optimale zichtrelatie op de winkels c.q. winkelroute komende uit de richting van de Brandstraat/Voorstad door een zorgvuldige enscenering van deze route: specifieke vormgeving waarmee het doorzicht wordt 'gevangen' omdat vanuit elke positie op de route er zicht is op de vervolgroute en er geen doodlopend effect is, maximale attractiewaarde door bijzondere architectonische uitstraling, aantrekkelijk verblijfsklimaat van het pleintje door ruimte voor terrassen. Ten aanzien van dat pleintje zal de gemeente zich inspannen om een optimale uitstraling te geven waardoor winkelend publiek wordt uitgenodigd om richting Dobbelsteen te gaan. Om dat te versterken zal het college zich ook inspannen om in het gebied tussen Brandstraat/Voorstad en de Dobbelsteen een trekker te laten vestigen. Het vigerende bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheid.

Ad A.2

Stedenbouwkundig is elke vorm van een 'levendige gevel' gewenst, ongeacht of dit winkels of andere functies achter deze gevel betreft. Het zwaartepunt van de situering van de winkels bevindt zich inderdaad in de verbindingstraat.

Ad A.3

De plannen zijn meerdere malen beoordeeld door de daarvoor aangestelde en ter zake deskundige adviesorganen. Het oordeel van zowel de welstand als ook de monumentencommissie is tot nu toe zeer positief en ze zien de formele goedkeuring vol vertrouwen tegemoet. De supervisor is stedenbouwkundig akkoord en positief over de architectonische uitwerking.

Ad A.4

In het bij het bestemmingplan gevoegde parkeeronderzoek van Grontmij is onderbouwd dat de nieuw te realiseren parkeercapaciteit ruim voldoende is voor het programma van De Dobbelsteen. Er is derhalve geen grond voor het uitbreiden van de capaciteit van de garage.

Ad B.1

De visie op de gewenste retailinvulling van de Dobbelsteen met primair grootschalige retailformules is ruimtelijk zoveel als mogelijk geborgd in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan door minimale winkelvloeroppervlaktes in de regels op te nemen. Teneinde de retailinvulling ook qua branchering (voornamelijk kansrijke in Sittard ontbrekende of ondervetegenwoordigde branches) en complementariteit met het bestaande winkelaanbod te borgen is de gemeente in overleg met de ontwikkelaar om aanvullend op het bestemmingsplan spelregels op te stellen die in het acquisitie- en verhuurproces van De Dobbelsteen gehanteerd kunnen worden. Deze spelregels worden vastgelegd in een overeenkomst. Door instelling van een branche-adviescommissie (BAC), waarin bijvoorbeeld naast de ontwikkelaar en gemeente ook vertegenwoordigers van de ondernemers/centrummanagement, retailadviescommissie en de Vereniging van Eigenaren Commercieel vastgoed zitting hebben, kunnen de verhuurvoorstellen van de ontwikkelaar getoetst worden aan de voorafgestelde uitgangspunten en criteria. Zo kan in het acquisitie- en verhuurproces gestuurd worden op een goede invulling van de Dobbelsteen volgens de oorspronkelijke beleidsuitgangspunten en criteria. Overeenstemming over de spelregels is voorzien voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Ad B.2

De Dobbelsteen is vooral bedoeld voor de vestiging van nieuwe grootschalige (nog niet in het centrum van Sittard gevestigde) winkels, om daarmee de trekkracht van het centrum als geheel te vergroten. Daarnaast biedt de ontwikkeling De Dobbelsteen mogelijkheden voor bestaande winkels, die fysiek geen uitbreidingsmogelijkheden hebben maar wel graag zouden willen uitbreiden, de mogelijkheid om hun winkel te verplaatsen en substantieel te vergroten. Voor sommige bedrijven is schaalvergroting noodzakelijk om op een goede wijze hun winkelformule invulling te kunnen geven. Om te voorkomen dat teveel retailers verplaatsen naar De Dobbelsteen zijn nadere afspraken met de ontwikkelaar nodig over de verplaatsing van bedrijven uit het kernwinkelgebied. Deze afspraken worden in de spelregels branchering vastgelegd; deze zijn in concept gereed. Hierover vindt nog overleg plaats tussen ontwikkelaar en gemeente en de Rac.

Ad B.3

De gemeente ziet een meerwaarde van een zogenaamde mandjessupermarkt op deze locatie vanwege de studenten en de bezoekers van bibliotheek die het bezoek zo kunnen combineren met

het doen van een kleine boodschap. De gemeente is van mening dat er geen ruimtelijk relevante motieven zijn die een verplaatsersregeling in de regels van het bestemmingsplan mogelijk maken. Als een verplaatsingsregeling in kader van het bestemmingsplan niet mogelijk is, zouden afspraken over een te verplaatsen supermarkt onderdeel kunnen uitmaken van de nog op te stellen privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar over de spelregels branching De Dobbelsteen.

Ad B.4

Op grond van de horecanota is voor het gebied Dobbelsteen alleen functioneel ondersteunende horeca + terras toegestaan. Het gebied ligt in de zonering waarbinnen daghoreca / winkelondersteunende horeca respectievelijk mengvormen mogelijk zijn. De nadruk dient dan ook te liggen op deze vorm van horeca.

Voorkomen moet worden dat het gebied Dobbelsteen qua karakter en invulling gaat concurreren met de Markt als horecaconcentratiegebied. Dat betekent echter niet dat er niet bijvoorbeeld één café (bijvoorbeeld een studentencafé of cultureel café) zou kunnen zijn. Naast horeca uit de zgn. fastservicesector zal ook er ook verblijfshoreca gewenst worden. De in dit gebied te vestigen horeca is afhankelijk van het aantal retailzaken en de maatschappelijke functies (bibliotheek en filmhuis) dat uiteindelijk in dit gebied zal worden ondergebracht. In winkelcentra wordt als algemeen geldende norm die door de deskundige bureaus wordt gebruikt, gehanteerd dat 1 op 8-12 winkels een horecazaak is.

Ad B.5

De instelling van een brancheadviescommissie zal onderdeel gaan uitmaken van de Spelregels branching De Dobbelsteen. Hierover voeren gemeente en ontwikkelaar nog overleg om te komen tot overeenstemming. Belangrijk is dat in de uitgangspunten en criteria die de brancheadviescommissie zal gaan hanteren in de beoordeling en advisering van verhuurvoorstellen van de Dobbelsteen het integrale centrumbelang geborgd is. In de overeen te komen en vast te stellen Spelregels branching zullen uitgangspunten, criteria en procedures hiervoor worden opgesteld.

Ad C.1

De gemeente heeft ervoor gekozen om minimale maatvoering op te nemen in wvo en niet in bvo. Immers de effecten van retail op de retailstructuur wordt bepaald door de toevoeging van winkelvloeroppervlak, de ruimte van een winkel die toegankelijk is voor klanten, en niet door brutovloeroppervlak, waartoe ook de voorraadruimte en de kantine behoren.

Tevens wil de gemeente alleen grootschaliger winkels toestaan. Het opnemen van een minimale respectievelijk maximale maat in bvo biedt te weinig garantie. Immers zou in een extreem geval slechts 20% van het bvo als winkel gebruikt kunnen worden. Daarmee zouden dus een winkels van ca. 200 m² mogelijk worden en dat is ongewenst. Het

opnemen van een maatvoering in wvo biedt meer zekerheid dat er ook daadwerkelijk met name grootschaliger winkels worden gerealiseerd.

Ad C. 2

Vereist geen reactie

ad C.3

De nadruk moet liggen op grootschaliger winkels met een groot wvo. Kleinere winkels zouden een verband moeten hebben met de in het gebied gevestigde functies. Aan de regel wordt daarom toegevoegd dat de resterende retail (2000 m²) naast de overige toegestane functies alleen mag bestaan uit functieondersteunende winkels. Het College komt tegemoet aan de wens van de Rac om aan de te vestigen winkels die binnen die categorie vallen een minimaal wvo te koppelen van 250 m². Omdat B&W zich kan voorstellen dat bijvoorbeeld een winkel in kantoorartikelen kleiner is dan de door de Rac voorgestelde 250 m², wil B&W daar ook een binnenplanse afwijkingsregel aan koppelen die kleinere winkels mogelijk maakt. B&W nemen eerst een besluit daarover nadat het advies van de Rac is ingewonnen.

Ad C.4

Naar de mening van de gemeente zijn er geen ruimtelijke motieven die een verplaatsersregeling in het bestemmingsplan mogelijk maakt. De gemeente verneemt graag welke dat naar de mening van de Rac zouden zijn. Zoals hierboven reeds aangegeven, vindt de gemeente het van belang dat zich een kleine supermarkt in de Dobbelsteen kan vestigen. Afspraken over een te verplaatsen supermarkt kunnen onderdeel uitmaken van de nog op te stellen privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar over de spelregels branchering De Dobbelsteen.

Ad C.5

In de horecanota staat dat op de locatie van de Dobbelsteen functieondersteunende horeca zich zou mogen vestigen. Functieondersteunende horeca is horeca die geschikt is om een bepaalde functie te ondersteunen. Horeca in categorie 3 kan functies die in de Dobbelsteen zijn gevestigd ondersteunen

