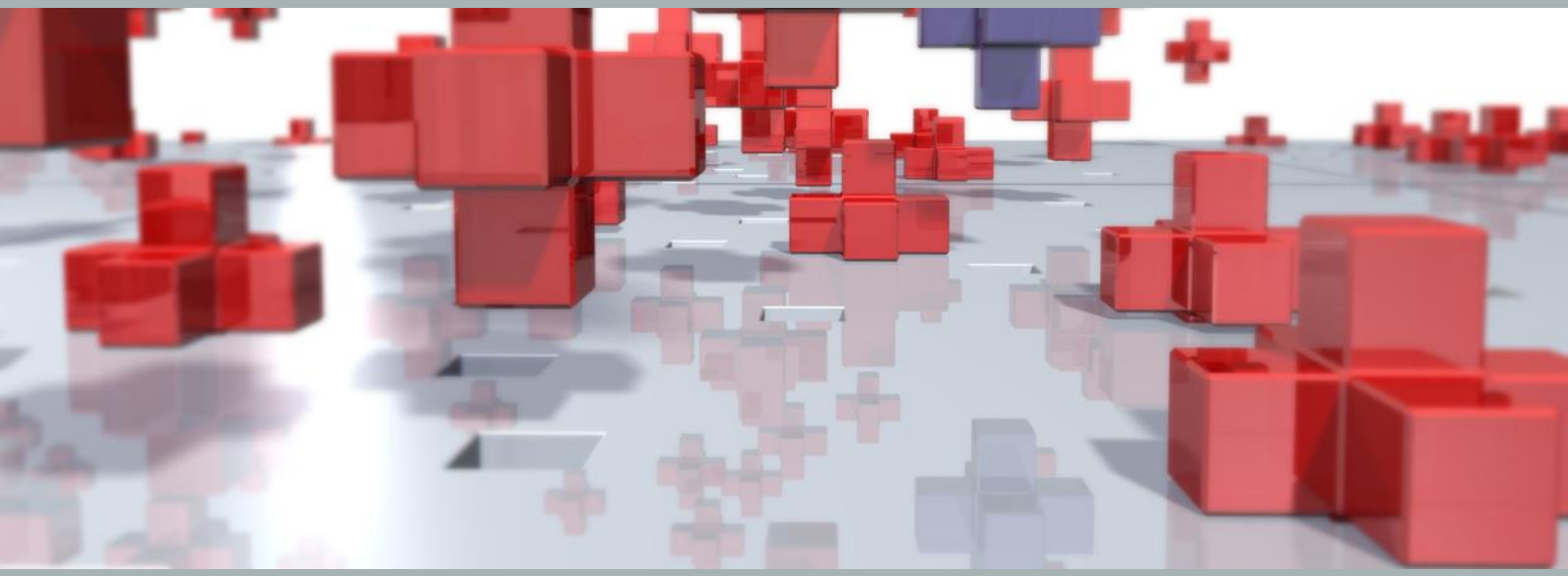
Bestemmingsplan Mauritspark

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp



BRO

Bestemmingsplan Mauritspark

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp

Rapportnummer:	P02996
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1883.BpMauritspark-ON01
Datum:	oktober 2023
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Sittard-Geleen
Projectteam BRO:	Ros (projectleider), JEn
Concept:	december 2020
Voorontwerp:	april 2021
Ontwerp:	oktober 2023
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in Sittard-Geleen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

2.PLANBESCHRIJVING **8**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9

3.BELEIDSKADER **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) 18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 19
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 20
3.4.2 Parkeerbeleid Sittard-Geleen 21
3.4.3 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen 21
3.4.4 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 22
3.4.5 Beleid externe veiligheid Sittard-Geleen 23

4.OMGEVINGSASPECTEN **26**
4.1 Verkeer en parkeren 26
4.2 Geluid 26
4.2.1 Wegverkeer 26
4.2.2 Industrielawaai 27
4.2.3 Afweging 27
4.3 Luchtkwaliteit 27
4.3.1 Toetsingskader 27
4.3.2 Conclusie 28
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28
4.4.1 Toetsingskader 28
4.4.2 Conclusie 29
4.5 Geur agrarisch 30
4.5.1 Toetsingskader 30
4.5.2 Conclusie 30
4.6 Kabels en leidingen 30

4.7 Externe veiligheid 30
4.7.1 Toetsingskader 30
4.8 Ecologie 33
4.8.1 Toetsingskader 33
4.8.2 Onderzoek 34
4.8.3 Quickscan flora en fauna 34
4.8.4 Ecologisch vervolgonderzoek 35
4.8.5 Vervolgonderzoek: stikstof 36
4.8.6 Conclusie 36
4.9 Bodem 36
4.9.1 Toetsingskader 36
4.9.2 Onderzoek 37
4.9.3 Conclusie 37
4.10 Water 37
4.11 Archeologie 40
4.11.1 Toetsingskader 40
4.11.2 Conclusie 43
4.12 Cultuurhistorie 43
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling 43

5.JURIDISCHE PLANOPZET 45
5.1 Inleiding 45
5.2 Plansystematiek 45
5.3 Bestemmingen 47
5.4 Gebiedsaanduidingen 48

6.UITVOERBAARHEID 49
6.1 Economische uitvoerbaarheid 49
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 49
6.1.2 Kostenverhaal 49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
6.2.1 Vooroverleg 50
6.2.2 Inspraak 50
6.2.3 Vaststellingsprocedure 50

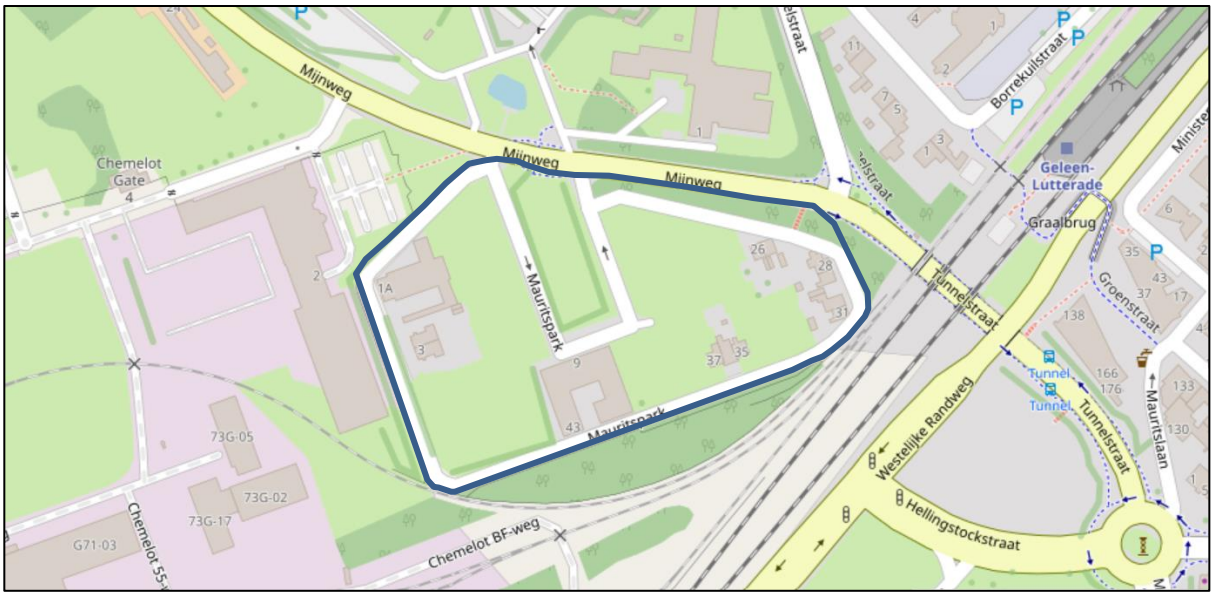
Separate bijlagen
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Behoefte bedrijventerreinen en kantoren
Bijlage 3: Verkeersgeneratie- en parkeerberekening
Bijlage 4: Externe Veiligheid
Bijlage 5: Stikstofberekening
Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
Bijlage 7: Rapport vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen
Bijlage 8: Bodemonderzoek
Bijlage 9: Waterparagraaf

Bijlage 10: Cultuurhistorisch onderzoek
Bijlage 11: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het inwoneraantal in de gemeente Sittard-Geleen neemt af. Op termijn is daardoor minder behoefte aan woningen. Tegelijkertijd is er een veranderende woonvraag door onder andere vergrijzing, waardoor juist behoefte is aan nieuwe woningen die voorzien in deze veranderende woonvraag. Dezelfde demografische ontwikkelingen hebben ook tot gevolg dat Sittard-Geleen veel vrijkomend maatschappelijk vastgoed heeft, dat vaak, wanneer het wordt gesloopt, een lege plek in de kern, wijk of buurt achterlaat. Die ruimte biedt kansen voor de transformatie. Zo zijn ook de woningen in het Mauritspark Geleen van oudsher gebouwd door DSM voor de opzichters van de mijnen, maar dit is niet meer actueel. Op dit moment zijn de eigendommen in het Mauritspark door de gemeente verworven en conform afspraken met de provincie gedeeltelijk gesloopt om hier een nieuw bedrijventerrein te realiseren.



Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied (indicatief blauw omlijnd)

De gemeente Sittard-Geleen is derhalve voornemens om het Mauritspark te herbestemmen naar Bedrijventerrein.

Om de uitvoering van dit plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie noodzakelijk. De benodigde onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de verdere planuitvoering.



Uitsnede luchtfoto plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Mauritspark te Geleen. Voorheen bestond het plangebied uit 30 (burger)woningen, 1 bedrijfswoning met praktijkruimte, een maatschappelijke functie, kantoorfuncties en bedrijfsfuncties. Inmiddels zijn alle woningen binnen het plangebied door de gemeente verworven in eigendom. Deze woningen worden bestemd tot ‘Bedrijventerrein’. Ook de bebouwing waarin de maatschappelijke functie is gehuisvest is inmiddels door de gemeente verworven. Daarom zijn zowel de nog aanwezige woningen als de maatschappelijke functie niet als zodanig positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan. In de navolgende figuur is het plangebied op een kadastrale kaart weergegeven.



Uitsnede kadastrale kaart plangebied en directe omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is volledig gelegen binnen plangebied van het vigerende bestemmingsplan ‘Linden-heuvel’, vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 9 juli 2009.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lindenheuvel'

Het plangebied kent op dit moment de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Bedrijven’, ‘Maatschappelijke voorzieningen’, ‘Zakelijke dienstverlening’, ‘Tuinen’, ‘Groen’ en ‘Verkeersgebied’. Binnen deze bestemmingen zijn bouwvlakken gelegen met verschillende maatvoeringen opgenomen op het perceel.

Verder zijn er twee facetbestemmingsplannen van toepassing, te weten ‘Facetbestemmingsplan begripsbepaling’ (vastgesteld 7 juni 2018) en ‘Facetbestemmingsplan Parkeren’ (vastgesteld 13 september 2018). Hiermee worden enkele begripsbepalingen voor alle vigerende plannen aangepast en worden de beleidsmatige parkeernormen geborgd in alle bestemmingsplannen.

De voorgenomen transformatie naar bedrijventerrein past niet in het bestemmingsplan, aangezien bedrijven slechts ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijven’ zijn toegestaan en deze bedrijfsbestemming op dit moment slechts geldt voor een beperkt deel van het plangebied. Bovendien zijn de bouwvlakken niet toereikend en is de toegestane maatvoering te beperkt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarmee de bouw van een nieuw bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied deels braakliggend en op enkele percelen nog in gebruik als woningen. Van de voorheen aanwezige 30 burgerwoningen zijn er inmiddels 24 gesaneerd. De overige 6 woningen zijn inmiddels door de gemeente verworven in eigendom en worden sinds 1 november 2023 niet meer bewoond. Deze woningen zullen derhalve bestemd worden tot bedrijvigheid. De overige bebouwing binnen het plangebied is reeds grotendeels gesloopt.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied wordt middels onderhavig bestemmingsplan de komst van een nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt. De bedrijvigheid op dit bedrijventerrein zal hoofdzakelijk bestaan uit kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en 3.2. Daarmee is sprake van een gemengd bedrijventerrein dat wordt gekenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een flexibel kader gecreëerd waarbinnen het mogelijk is voor toekomstige bedrijven om zich op het Mauritspark te vestigen. Vanuit een oogpunt van externe veiligheid is de totale oppervlakte aan bedrijven gemaximeerd op 29.700 m^2 BVO. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat de nieuwe bedrijven maximaal 12 meter hoog mogen zijn. De nieuwbouw zal gasloos worden gerealiseerd en aansluiten op de BENG-normen die sinds 1 januari 2021 gelden.

De interne ontsluitingsstructuur binnen het plangebied blijft met de transformatie naar bedrijventerrein gehandhaafd. De ontsluiting zal ook in de toekomstige situatie plaatsvinden via de Mijnweg. Het middenterrein binnen het toekomstige bedrijventerrein behoudt de bestemming ‘Groen’. Binnen deze groenbestemming zal parkeren mogelijk zijn.

Een van de toekomstige functies binnen het bedrijventerrein is het team wijkbeheer van de gemeente Sittard- Geleen. Voor het verplaatsen van het wijkbeheer naar het bedrijventerrein Mauritspark is een locatieonderzoek verricht. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Omdat de bestaande gebouwen van het team wijkbeheer een lage boekwaarde hebben en technisch en economisch zijn afgeschreven zijn de kapitaallasten relatief laag, maar de exploitatiekosten hoog. Dit komt doordat er in de huidige situatie meer en verouderde, niet-energiezuinige vierkante meters aanwezig zijn. Tevens vindt de verdeling van de vierkante meters over meer locaties plaats dan de hedendaagse huisvestingsbehoefte. Op basis van de Multi Criteria Analyse is gebleken dat de locatie ‘Mauritspark’ nader onderzocht kan worden als voorkeurslocatie voor de invulling nieuwe huisvesting.

Allereerst zijn de kapitaallasten en exploitatielasten van de huidige locatie in beeld gebracht. Daar tegenover zijn de kosten in beeld gebracht van nieuwbouw op de locatie Mauritspark. Hierbij zijn de huidige boekwaarden bestaande onroerende zaken in een keer afgeschreven en meegenomen in de investeringskosten Mauritspark. Van de locaties Geleen en Sittard zijn ook direct de kosten geraamd en opgenomen in de investeringskostenramingen om de opstallen te slopen en asbest te verwijderen tot maaiveld. Hierdoor zijn de instandhoudingskosten zo laag mogelijk. Hierbij in ogenschouw nemende dat de locaties naar verwachting op korte termijn niet te vervreemden of verhuren zijn. Aanvullend is er een investeringskostenraming gemaakt van het inpassen van het programma in bestaande gebouwen op ‘Mauritspark’. Tenslotte is er een variant Quickscan Renovatie bestaande locaties in beeld gebracht.

Op basis van het onderzoek valt te concluderen dat het niet aan te bevelen is om de huidige locaties te renoveren. De huisvesting voldoet ondanks volledige renovatie niet aan de doelstellingen van het primaire proces. Er wordt dan een ondoelmatig gebouw op een ondoelmatig terrein gerenoveerd, waar vervolgens een ondoelmatige organisatie moet worden ingericht. De kosten van de huidige huisvesting verschillen niet veel van de kosten van variant Nieuwbouw Mauritspark. De reden hiervoor is dat er in de huidige situatie meer locaties, meer m² BVO en m² terrein aanwezig zijn en er veel achterstallig onderhoud is, het gebouw niet meer voldoet en ingrijpen direct noodzakelijk is.

In de inpassingsstudie zijn de mogelijkheden van volledige nieuwbouw versus gebruik maken van deels bestaande bebouwing op het bedrijventerrein Mauritspark nader onderzocht. Er is uiteindelijk gekozen voor de optie van volledige nieuwbouw. Een belangrijke reden hiervoor is dat zo de mogelijkheid ontstaat om een toekomstige gemeentewerf en het team wijkbeheer samen in één nieuw gebouw te huisvesten.

De bestaande woonfuncties en maatschappelijke functie die op dit moment binnen het plangebied aanwezig zijn, zoals eerder is aangegeven, door de gemeente in eigendom verkregen. Deze functies zullen niet worden gehandhaafd. Conform privaatrechtelijke afspraken kunnen de bewoners van woningen wel nog tot uiterlijk eind augustus 2023 in hun woningen blijven wonen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;

11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op waarin een gradatie te herkennen is. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee'-bepaling.

Conclusie
Het plangebied heeft geen overlap of invloed op de in het Barro beschermde nationale belangen. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit

de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Ladderonderbouwing BRO

Het plan voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling, waarmee een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Derhalve is er een ladderonderbouwing[2] opgesteld door BRO. Onderstaand worden de conclusies uit dit rapport weergegeven. De volledige ladderonderbouwing is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van ca. 2,5 ha netto bedrijfsruimte op Mauritspark in de gemeente Sittard-Geleen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om ca. 2,5 ha netto bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in de vigerende gemeentelijk plan de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Maatschappelijke voorzieningen’, ‘Zakelijke dienstverlening’, ‘Bedrijven’ en ‘Groen’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein grotendeels niet toegestaan en is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijfsruimte voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ 500 m² bvo is. Aangezien het om de toevoeging van ca. 2,5 ha netto nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de bedrijventerreinontwikkeling. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijke verzorgingsgebied van Mauritspark bestaat in dit onderzoek uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en de voormalige gemeente Schinnen (gemeente Beekdaelen). Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van het beoogde bedrijventerrein) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde marktregio heeft. Dit heeft onder meer te maken met de afzetmarkt van dergelijke bedrijven, de herkomst van werknemers en de persoonlijke binding van bedrijven met de regio. De verhuisbereidheid van bedrij-

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] BRO, ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking Transformatie Mauritspark Geleen’, projectnr.: P02996, d.d. 4 december 2020.

ven die tot de doelgroep Mauritspark, is maximaal ca. 10 à 15 kilometer. Dat het lokale MKB voornamelijk lokaal is georiënteerd, wordt bevestigd door de verhuisbewegingen. Van alle verplaatste MKB'ers binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is ruim 76% binnen dit gebied verhuisd (periode 2014-2020). Het programma wordt passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

- De totale restcapaciteit op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 173,3 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Chemelot (107,86 ha) en Business Aviation Valley (gemeente Beek, 39,44 ha).
- Van het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat ca. 134,4 ha uit hard planaanbod en ca.38,9 ha uit zacht planaanbod. Ca. 50 ha van het harde planaanbod is in optie, waardoor het (naar verwachting) niet mogelijk is om hier te kunnen voorzien in het planinitiatief. Hierdoor resteert een hard planaanbod van ca. 84,4 ha aan vrije kavels. Het totale planaanbod (excl. Kavels in optie) bedraagt 123,3 ha.
- In de periode 2010-2019 is er in de regio Westelijke Mijnstreek ca. 180 ha aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 18 ha. Indien de uitgiftetrend van de periode 2010-2019 zich voortzet, is er een kwantitatieve vraag van ca. 198 ha t/m 2030 in de regio Westelijke Mijnstreek. Hoewel deze vraagraming uiterst indicatief is en geen rekening houdt met welvaartscenario's, economische ontwikkelingen en andere externe factoren (waaronder de coronamaatregelen), geeft het een beeld van de mogelijke kwantitatieve behoefte in 2030.
- Het planaanbod (excl. kavels die in optie zijn) van ca. 123,3 ha is onvoldoende om in de berekende indicatieve vraag van 198 ha t/m 2030 te voorzien. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in 2030 naar verwachting een kwantitatief tekort is. Indien het gemiddelde jaarlijkse uitgiftepatroon van de afgelopen 10 jaar zich voortzet, is het planaanbod tegen 2026-2027 volledig uitgegeven.
- Het totale terstond uitgeefbare aanbod (vrije kavels) en niet-terstond uitgeefbare aanbod op bedrijventerreinen in de categorie 'stedelijke bedrijventerrein' (beoogde ontwikkeling betreft een stedelijk bedrijventerrein) in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 14,5 ha. Het terstond uitgeefbare aanbod (vrije kavels) concentreert zich op hoofdzakelijk op de bedrijventerrein Bedrijven-stad Fortuna (3,13 ha3) en Business Park Geleen (5,06 ha).
- De jaarlijkse gemiddelde uitgifte (periode 2010-2019) op stedelijke bedrijventerreinen is 1,375 ha. De jaarlijkse uitgifte varieert van minimaal 0,3 ha (2016) tot maximaal 3,22 ha (2012). Indien de jaarlijkse gemiddelde uitgifte wordt doorgetrokken naar 2030, is er in dat jaar een indicatieve vraag van ca. 15,1 ha.
- Het planaanbod is onvoldoende om in de berekende indicatieve vraag van 15,1 ha t/m 2030 te voorzien. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in 2030 naar verwachting een kwantitatief tekort van ca. 3,7 ha is. Indien het jaarlijkse gemiddelde uitgiftepatroon van de periode 2010-2019 zich voortzet, is het planaanbod in de 2027-2028 volledig uitgegeven.

Kwalitatieve behoefte

- Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van nieuwe voorraad bedrijventerrein. Hoewel in het POL2014 weliswaar wordt aangegeven dat in toenemende mate (kwantitatief) zelfs te veel bedrijventerreinen zijn in Limburg, zijn er ook nog grote kwalitatieve opgaven. Het POL2014 is vastgesteld in een periode dat de effecten van de economische crisis duidelijk zichtbaar waren in het uitgiftebeeld van bedrijventerreinen. Vanaf 2014 heeft er een forse groei in uitgifte plaatsgevonden.

- Dat er in toenemende mate behoefte is aan nieuw plan-aanbod voor bedrijfskavels, valt ook te herleiden uit de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Er wordt aangegeven dat geschikte huisvesting en ruimte voor bedrijven een probleem kan zijn in de provincie Limburg. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Er is nog een behoorlijke voorraad beschikbaar op bedrijventerreinen (ruim 800 ha, 11%) van de totale omvang, maar is door o.a. het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon van de voorraad toereikend voor zo'n 7 tot 10 jaar. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het dus aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen.
- De uitgifte aan bedrijfskavels heeft hoofdzakelijk plaatsgevonden op logistiek-/industriële bedrijventerreinen en stedelijke bedrijventerreinen. De categorie 'stedelijke bedrijventerrein' is het type bedrijventerrein waar het beoogde initiatief zou kunnen landen. Het uitgiftepatroon, transacties in de periode 2014-2020 en een Funda-analyse laten zien dat er relatief veel dynamiek op deze categorie is.
- Op basis van een Funda-analyse en een analyse van transacties in de periode 2014-2020 (Vastgoeddata) kan worden geconcludeerd dat de meeste dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt zich concentreert in panden met een omvang van 100-2.000 m². De meeste transacties vinden in deze bandbreedte plaats en het aanbod in deze bandbreedte is ook relatief groot.
- Een deel van de harde plancapaciteit op stedelijke bedrijventerreinen is niet geschikt voor het beoogde initiatief. Enerzijds is het uitgeefbare aanbod op sommige terreinen niet voldoende om te voorzien in de beoogde omvang. Anderzijds zijn er voor sommige kavels (op bedrijventerrein Bedrijvenstad Fortuna) specifieke functieaanduidingen (kantoorachtige bedrijvigheid), waar het beoogde initiatief niet zou kunnen landen. Daarnaast wordt er in het plangebied een werkbedrijf van de gemeente Sittard-Geleen beoogd. Het is niet realistisch dat deze organisatie in een andere gemeente gaat huisvesten.

Ruimtelijke effecten

- De beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Maurits-park voorziet in bedrijfskavels met milieucategorie 1 en 2, waarbij tevens een mogelijkheid wordt geboden voor de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Het voorziet in nieuwe mogelijkheden voor kwalitatief passende huisvesting voor (lokale) ondernemers.
- In het kader van de externe veiligheid zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied beperkt. Door de beoogde invulling van (lichte) bedrijvigheid, wordt een gebied dat binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, geoptimaliseerd.
- Op het Mauritspark wordt een clustering van verschillende locaties beoogd die onderdeel vormen van het Werkbedrijf van de gemeente Sittard-Geleen. De huidige locaties zijn reeds verouderd en inefficiënt in ruimte- en energieverbruik. Door het samenvoegen van de locaties wordt ingespeeld op een duurzame locatie waar een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk is. Op de huidige locaties worden de opstallen gesloopt tot op maaiveld.
- Hoewel er nog uitgeefbaar aanbod is op het nabijgelegen bedrijventerrein Business Park Geleen, laat de vraag-aanbodconfrontatie zien dat er onverminderd behoefte blijft aan bedrijfskavels op stedelijke bedrijventerreinen. Gelet op de indicatieve vraag in 2030 en het actuele aanbod, is toevoeging van nieuw bedrijventerrein wenselijk.
- Het is daarom niet de verwachting dat er bedrijven verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling op het Maurits-park. Negatieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden niet verwacht.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied
Mauritspark ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het vigerende bestemmingsplan staat stedelijke functies, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en zakelijke dienstverlening, toe. Daarnaast is het gebied omringd door o.a. woonbestemmingen, zakelijke dienstverlening en bedrijven. Ook in de Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (2019) behoort het gebied tot 'Bebouwd gebied'. Het vormt dus onderdeel van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, stedelijk groen en infrastructuur. Derhalve volstaat een behoeftetoets aan de voorgenomen ontwikkeling binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Ladderonderbouwing Ecorys
Door Ecorys is een onderzoek[3] uitgevoerd naar de behoefte aan werklocaties in de Westelijke Mijnstreek. Uit analyse van de behoefte in de periode 2021-2030 blijkt dat de ruimte op bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek schaars is, terwijl er op kantoorlocaties een overschot aan ruimte geconstateerd is. Daarnaast is voor een kwaliteitsslag gewenst en is er een algehele behoefte aan verduurzaming van werklocaties geconstateerd.

Ruimtevraag en aanbod
De prognose van de ruimtevraag bestaat uit een bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog en bedraagt 70 tot 106 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. Het grootste deel van de ruimtebehoefte is te verwachten vanuit het lokaal en regionaal mkb (klassiek-gemengde bedrijvigheid), logistiek en industrie. De vraag naar kantoren is met ca. 3 hectare beperkt.

Daartegenover staat op peildatum 1 februari 2021 een aanbod van circa 44 hectare, waarvan 3 hectare plus 44.000m² voor kantoren. Het aanbod voor de andere drie werkmilieus bedraagt dus slechts 37 hectare.

Naast de cijfermatige match tussen vraag en aanbod op de verschillende typen werklocaties, zijn tijdens de rondrit over de bedrijventerreinen en kantoorlocaties en gedurende de werksessies voor verschillende locaties ook kwalitatieve aandachtspunten geconstateerd. Ook die aandachtspunten zijn onderdeel van de match tussen vraag en aanbod.

Conclusie: drie opgaven voor de Westelijke Mijnstreek
De match van vraag en aanbod resulteert in drie opgaven waar gemeenten en ondernemers in de Westelijke Mijnstreek voor staan:

- Opgave 1 – Een algehele verduurzamingsslag op de werklocaties in de regio en een meer specifieke behoefte aan een verbetering van de kwaliteit op enkele locaties.
- Opgave 2 – Voldoende ruimte bieden aan het lokaal en regionaal mkb, waarbij in ieder geval de ruimtebehoefte in scenario Laag gefaciliteerd wordt. Onderzoek allereerst de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen en breng vervolgens, indien nodig, potentiële uitbreidingslocaties in kaart.
- Opgave 3 – Toewerken naar een betere balans op de kantorenmarkt. Dit heeft betrekking op kwaliteitsbehoud en -versterking van locaties met een goede bezetting, het terugdringen en opnieuw invullen van leegstand en invullen van beschikbare gronden met een bredere bedrijfsbestemming.

[3] Ecorys, '*Behoefte werklocaties Westelijke Mijnstreek'* d.d. 20 mei 2021.

Voor ieder van de drie opgaven worden vier ingrepen voorgesteld. Dit varieert van kwaliteitsbehoud tot een kleinschalige revitalisering en van een grootschalige herstructurering tot transformatie naar een andere functie. De ingrepen komen tevens terug in het advies per locatie, waarmee dit rapport wordt afgesloten.

Advies
Uit de drie opgaven voor de regio komen de volgende adviezen voort:

- Zorg voor voldoende ruimte van goede kwaliteit, zodat lokale en regionale ondernemers zich kunnen vestigen en kunnen uitbreiden.
- Werk een regionaal uitvoeringsprogramma uit, waarin gezamenlijk prioriteiten worden gesteld en een gezamenlijke aanpak voor de drie opgaven wordt uitgewerkt.
- Heroverweeg de afbakening van de hoofdstructuur om te kunnen voorzien in voldoende ruimte op bedrijventerreinen en te zorgen voor een betere balans op de kantorenmarkt.
- Houd rekening met mogelijk ruimtebeslag van bovenregionale ruimtevragers, zoals de circulaire hub Chemelot, het logistieke cluster en Maastricht Aachen Airport, op de reguliere bedrijventerreinen.
- Betrek eigenaren en ondernemers bij de uitwerking en uitvoering van actieplannen.

Het rapport wordt afgesloten met een advies per werklocatie. Het is aan de drie gemeenten om samen met ondernemers prioritering aan te brengen in de voorgestelde ingrepen en vervolgens de uitvoering, werklocaties in de regio en een meer specifieke behoefte aan een verbetering van de kwaliteit op enkele locaties.

Voor het plangebied wordt geadviseerd het gebied te transformeren naar bedrijventerrein. Daarmee wordt ruimte geboden aan een nieuwe locatie voor de gemeentewerf en ca. 1 hectare ruimte voor lokale bedrijven.

<u>Vergelijking ladderonderbouwing BRO en onderzoek Ecorys</u>
Er zitten verschillen tussen de vraag- en aanbodcijfers in de ladderonderbouwing van BRO en het onderzoek van Ecorys. Er is derhalve een vergelijking gemaakt tussen beide rapporten om het verschil te verklaren.

Afbakening van het marktgebied
Het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat in het onderzoek van BRO uit de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein en de voormalige gemeente Schinnen. Die laatste heeft zich nu bij Parkstad Limburg gevoegd, waardoor het verzorgingsgebied afwijkt van het marktgebied dat Ecorys in het rapport hanteren. Gezien het relatief klein aandeel van de voormalige gemeente Schinnen in de Westelijke Mijnstreek heeft dit een beperkt effect op de vraagraming.

Kwantitatieve behoefte
In de ladderonderbouwing van BRO wordt de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van de afgelopen 10 jaar doorgetrokken naar 2030. In het rapport wordt aangegeven dat dit slechts een indicatie betreft die geen rekening houdt met welvaartsscenario's en economische ontwikkelingen. Het 'omklappen' van de uitgifte in de periode 2010-2019 leidt tot een gemiddelde ruimtevraag van 1,375 hectare per jaar en een totaal van 15,1 hectare voor de periode 2019-2030. Indien wel rekening gehouden wordt met welvaartsscenario en economische ontwikkelingen, dan kan dus meer vraag verwacht worden: gemiddeld 2,5 tot 3,5 ha per jaar tot en met 2030 voor het klassiek-gemengd werkmilieu.

In de analyse van BRO wordt uitgegaan van een ander peilmoment, waardoor het terstond uitgeefbaar aanbod op bedrijventerreinen en in het bijzonder stedelijke bedrijventerreinen hoger ligt dan in het rapport van Ecorys. BSG en BSF zijn bij BRO samen goed voor ruim 8 hectare, terwijl Ecorys uitgaat van slechts 3,8 hectare.

Los van de gehanteerde methode en het schaalniveau, alle bedrijventerreinen in Westelijke Mijnstreek of enkel de stedelijke bedrijventerreinen, strookt de conclusie van BRO, namelijk dat het aanbod op bedrijventerreinen in 2027/2018 volledig uitgegeven is, in grote lijnen met de bevindingen van Ecorys. Ecorys gaat ervan uit dat de schaarste inmiddels groter is en dat het tekort zelfs eerder - in 2024/2025 - optreedt.

Conclusie
Uit de ladderonderbouwing van BRO blijkt dat met het initiatief wordt voldaan aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Uit zowel de ladderonderbouwing als uit het onderzoek van Ecorys blijkt dat er schaarste bestaat aan bedrijventerreinen en dat er een tekort zal optreden. Onderhavig initiatief is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten van Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg). De POVI Limburg is een langetermijnvisie die is opgesteld met als doelstelling het geven van een invulling van hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, wat betekent dat er kansen zijn om het document te actualiseren.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die in de gehele provincie Limburg van relevantie zijn, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie speelt hierbij een belangrijke rol. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Afweging
In de POVI wordt het plangebied aangemerkt als 'Stedelijk gebied' en 'Woongebied'. In onderhavig geval wordt voorzien in een transformatie van dit 'Woongebied' naar een 'Werklocatie'. Hiermee wordt ingezet op het creëren van voldoende ruimte voor de vestiging van bedrijvigheid. Zo wordt ook richting de toekomst voorzien in genoeg ontwikkellocaties en goede ontwikkelruimte voor bedrijven. De keuze voor herontwikkeling van een bestaande stedelijke locatie past binnen het principe van duurzaam ruimtegebruik. De beoogde ontwikkelingen passen hiermee binnen de kaders van de POVI.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt het provinciale toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Limburg. Sinds het moment van vaststelling hebben er een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Met vaststelling van dit document zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Na-ijlende effecten steenkolenwinning
In artikel 2.16.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat wanneer middels een ruimtelijk plan het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkolenwinning. In hoofdstuk 4 van voorliggende bestemmingsplantoelichting is, waar dit relevant is, beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met deze effecten.

Afweging
Voor de afweging omtrent de beleidslijnen uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt verwezen naar de ladderonderbouwing.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Algemeen

In deze structuurvisie (SVREZL) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van de beleidsvelden detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in de achttien gemeenten in de regio Zuid-Limburg (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd.

De SVREZL geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. De SVREZL is belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid en het versterken van het vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Diverse ontwikkelingen hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinmarkt in de afgelopen jaren veranderd. Daarom zijn in de SVREZL afspraken over nieuwe ontwikkelingen gemaakt en is een hoofdstructuur vastgelegd, met aangewezen winkel-, kantoren- en bedrijventerreinlocaties. Buiten deze hoofdstructuur worden in principe geen vierkante meters toegevoegd. Gemeenten kunnen bij langdurige leegstand van drie jaar winkels en kantoren herbestemmen. Deze structuurvisie is door de gemeente Sittard - Geleen op 12 december 2017 vastgesteld.

Afweging
De afweging met betrekking tot de SVREZL is opgenomen in de ladderonderbouwing. Voor een toetsing aan de uitgangspunten uit de SVREZL wordt derhalve verwezen naar de ladderonderbouwing.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de ‘Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016’ vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de ‘Structuurvisie Sittard-Geleen 2010’. In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren. In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn ‘ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig’, een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

De gemeente Sittard-Geleen stelt een aantal ambities:
- Een sterke economische structuur en werkgelegenheid gaat over inzet op de drie speerpunten automotive, logistiek en chemie & materialen. Hierbij wordt ook ingezet op de versterking van de innovatiekracht van het mkb.
- Naast de binding van de speerpuntsectoren ligt er ook een opgave van de speerpuntsectoren met andere sectoren, zoals het midden- en kleinbedrijf. Diverse actieprogramma’s zetten in op de groei van deze sectoren. Als belangrijkste zijn te noemen de Integrale mkb-aanpak van Limburg Economic Development (LED) en de ontwikkeling van drie mkb-frontoffices in Zuid-Limburg, waarvan het SLIMhuis in Sittard-Geleen onderdeel uitmaakt.
- Het is noodzakelijk om voor een duurzame stedelijke economie om midden- en kleinbedrijf en in feite elke vorm van ondernemerschap te stimuleren en ruimte te bieden. Voor het mkb ontstaan kansen binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de mkb vereist een omgeving die schoon, heel en veilig is.
- De gemeente Sittard-Geleen richt zich op een vijftal resultaatvelden. Eén van deze resultaatvelden is gericht op een sterk lokaal midden- en kleinbedrijf:
- De gemeente ondersteunt het mkb met op groei en ontwikkeling gericht beleid, door de infrastructuur gericht te verbeteren en door vragen, programma’s, initiatieven en collectieve ambities van ondernemers actief te beantwoorden.
- Daarnaast is het bevorderen van ketendichtheid een belangrijke opgave.

Afweging
In het voorliggende geval is sprake van de transformatie van een voormalig woongebied naar een bedrijventerrein. Gelet op de uitgangspunten uit de omgevingsvisie is de ontwikkeling passend binnen het uitgangspunt om midden- en kleinbedrijven ruimte te bieden zich te vestigen in het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

3.4.2 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeerbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. Het doel van de nota luidt als volgt:

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

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie "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 'schil'.

Verder geldt binnen de gemeente Sittard-Geleen het 'Facetbestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 13 september 2018. Middels dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch geborgd.

In paragraaf 'Verkeer en parkeren' in het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen.

3.4.3 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Het bodembeheerplan heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

In het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe binnen de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgegaan wordt met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Ook geeft het bodembeheerplan 2016-2020 aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

Het Bodembeheerplan 2016-2020 biedt hiermee een eenduidig, integraal kader voor iedereen die bij het uitvoeren van bodemtaken en bij het voorbereiden van projecten te maken heeft met de aanwezige bodemkwaliteit.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

3.4.4 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende missie geformuleerd:

"*De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden zo laag mogelijk gehouden en er wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen.*"

In de visie staat dat er een duurzame afvalwaterketen komt. Afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt. Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld, waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar het nodig en haalbaar is helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, onderstaande doelen en strategieën geformuleerd:

Samenwerking
Doel
Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie
Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

Stedelijk afvalwater
Doel
Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie
Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

Hemelwater
Doel
Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie
Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

Grondwater
Doel
Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater.

Strategie
Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Voor meer informatie over de wijze waarop binnen het plangebied met water wordt omgegaan wordt verwezen naar paragraaf 4.10 'Water'.

3.4.5 Beleid externe veiligheid Sittard-Geleen

Het beleid van de gemeente Sittard-Geleen op het gebied van externe veiligheid is beschreven in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:
- Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek (eindrapport van 31 maart 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2011), Ruimte voor nieuwe generaties met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau;
- Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen (13 september 2012), Veiligheid als element van stedelijke planning;
- Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik fitnesscentra (vastgesteld 3 september 2013) met regels over externe veiligheid;
- Beleidsregels kleine binnenspeeltuinen (vastgesteld 12 november 2013) met regels over externe veiligheid.

Het beleid is in twee zelfstandige beleidsdocumenten uitgewerkt voor twee deelgebieden binnen de gemeente, namelijk de omgeving van Chemelot en de spoorwegen (de spoorzone). Het beleid heeft de volgende doelen:

De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (Woonmilieuvisie Regio Westelijke Mijnstreek "Ruimte voor nieuwe generaties", 2009; Stadsvisie 2016; Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016), moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. De verantwoording van het groepsrisico in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen staat daarbij centraal. Onder dit 'hoofddoel' vallen de volgende doelen:
- De risicobenadering: mensen die in Sittard-Geleen werken, wonen of anderszins verblijven, mogen zo weinig mogelijk risico lopen en dit risico moet maatschappelijk verantwoord zijn.
- Een goede balans tussen ruimtelijke/economische ontwikkelingen en externe veiligheid.
- Het voorkomen dat rampen en ongevallen plaatsvinden.
- De gevolgen van een eventuele calamiteit beheersbaar maken om de volksgezondheid en het milieu zoveel mogelijk te beschermen in het geval onverhoopt een ramp of ongeval plaatsvindt.
- Een verantwoorde ruimtelijke en economische ontwikkeling in de spoorzone, met een veilige en robuuste spoorinfrastructuur waarbij Sittard-Geleen optimaal bereikbaar blijft via het spoor.

Het afwegings-/uitvoeringskader dat de gemeente bij het beleid externe veiligheid hanteert, bestaat uit afwegingskaders voor:

- Brongericht beleid op basis van Beste Beschikbare Technieken (BBT).
- Omgevingsgericht beleid, overdrachtsmaatregelen en effectmaatregelen.
- Rampenbestrijding.
- De wettelijke grenswaarde van het plaatsgebonden risico (basisbeschermingsniveau).
- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, onder meer artikel 12 en 13 en omgevingsvergunningen milieu (bijvoorbeeld emplacementen) waarbij de gemeente het bevoegde gezag is).
- De Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (VROM, november 2007).
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, onder meer Basisnet spoor).
- Het Toetsingskader Externe Veiligheid Spoorzone Dordrecht / Zwijndrecht, TNO (R2004/105) voor bron- en effectmaatregelen (gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, bestrijdbaarheid).
- De rapportage van Oranjewoud/Save van 24 maart 2005 (in opdracht van Gemeenschappelijk Brandweerbureau Westelijke Mijnstreek). Voor de spoorzone zijn de volgende maatgevende scenario's beschreven voor het benoemen van effectmaatregelen:
    - Warme (en koude) Bleve van LPG
    - Toxische wolk

Voor Chemelot en haar omgeving hanteert de gemeente de volgende gebiedsgerichte instrumenten en procedures. Om het groepsrisico te beheersen, zijn op basis van een risicomatrix drie typen gebieden (a, b, c) te onderscheiden binnen het invloedgebied van Chemelot vanaf de terreingrens naar buiten:

a) Stand-still voor ruimtelijke ontwikkelingen. Wel vervangende nieuwbouw mogelijk; geen overall toename van personendichtheden.
b) Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk onder voorwaarde van een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.
c) Geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkeling. Verantwoording groepsrisico blijft wettelijk vereist, maar veiligheid is afdoende te waarborgen op basis van een checklist met algemene aandachtspunten.

Opmerking: a en b worden in de beleidsvisie aangeduid als het groepsrisico-relevante gebied van Chemelot. Hier geldt dat de beleidsruimte bij het verantwoorden van het groepsrisico wordt ingevuld, met als randvoorwaarde dat de bestaande beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde niet toeneemt. Dit betekent een stand-still bijdrage van de wijken Lindenheuvel en Krawinkel aan het groepsrisico (geen toename van het aantal personen, bedrijven of woningen saneren, verplaatsen of uitplaatsen wanneer mogelijk). Dit stand-still beginsel is in de bestemmingsplannen voor Lindenheuvel en Krawinkel verankerd.

Samen met stakeholders wordt het instellen van een veiligheidscontour (op grond van artikel 14 uit het Bevi) onderzocht en overwogen De gemeente Sittard-Geleen vertolkt een adviesrol bij omgevingsvergunning milieu Chemelot site B.V. Het uitgangspunt bij Chemelot site is inwaartse zonering (ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op de site en ontwikkelingen met de laagste veiligheidsrisico's aan de rand).

Voor de Spoorzone hanteert de gemeente de volgende instrumenten en procedures:

- Een indeling van het spoor in de volgende risicobronnen:
    - Emplacementen:
        - Emplacement Sittard (Sittard-Geleen streeft naar onderschrijding van de oriëntatiewaarde).

        - Emplacement Born.
        - Bedrijfsemplacement Chemelot (valt binnen de Veiligheidsvisie Chemelot).
    - Baanvakken
- Een zone-indeling van de omgeving van het spoor ten behoeve van een gebiedsgerichte benadering:
    - De PR-contour (plaatsgebonden risico 10-6/jaar) voor zover aanwezig langs de lijn Eindhoven – Maastricht: wettelijke beperkingen voor de omgeving en voorkomen van latente saneringssituaties.
    - De 50 meter zone (50 meter gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor): Buiten de PR-contour én binnen de 50 meter zone wordt gestreefd naar een bebouwingsvrije ruimte bij nieuwe ontwikkelingen (waaronder ook herstructureringsplannen worden verstaan).
    - De 200 meter zone (200 meter gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor): Buiten de 50 meter zone én binnen de 200 meter zone gelden de volgende regels:
        - Binnen deze zone wordt gestreefd naar minder grote aantallen mensen.
        - Nieuwe kwetsbare bestemmingen voor groepen van mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid worden voorkomen.
        - De gemeente streeft op basis van vrijwilligheid naar een verplaatsing tot buiten de 200 meter van kwetsbare bestemmingen met mensen die niet of beperkt zelfredzaam zijn.
        - Overige nieuwe kwetsbare bestemmingen worden zover als mogelijk van het spoor geprojecteerd en dienen te worden voorzien van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.
        - Bij nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen worden bouwkundige, effect beperkende voorzieningen geïmplementeerd.
    - Het invloedgebied (omvat alle voorgaande zones en strekt zich uit tot 1% letaliteit):
        - Generiek basisvoorzieningenniveau dat in samenspraak met de brandweer is bepaald:
            - Plangebied tweezijdig ontsloten
            - Geen doodlopende straten langer dan 40 meter
            - Doodlopende straten tot 40 meter voorzien van een keerlus
            - Eisen over primaire bluswatervoorziening
        - De gemeente houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte (waaronder vluchtwegen, opstelplaatsen, blusvoorzieningen).
        - De gemeente draagt zorg voor een goede voorlichting op het gebied van rampbestrijding.
- De gemeente Sittard-Geleen heeft een proces (inzake interne communicatie, beoordeling, registratie, externe communicatie) ingericht voor het behandelen van nieuwe initiatieven met effect op de veiligheid in de spoorzone.
- De gemeente Sittard-Geleen in de rol van vergunningverlener bij de omgevingsvergunningen milieu van de emplacementen Sittard en Born (directe invloed op bronmaatregelen).
- Basisnet spoor: toepassen van risicoplafonds, voorschriften veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden.

De toetsing van het aspect externe veiligheid, inclusief een toets aan het gemeentelijke beleid, is opgenomen in paragraaf 4.7 Externe veiligheid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Om de beoogde transformatie naar bedrijventerrein vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' te onderbouwen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd inzake de parkeercapaciteit, verkeersgeneratie en verkeersdruk door Grenspaal12[4]. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledig onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij onderhavige toelichting.

Op basis van de in het onderzoek geformuleerde resultaten kan geconcludeerd worden dat het aantal geprojecteerde parkeervakken binnen het plangebied in beide varianten voldoet conform de gemiddelde parkeercijfers binnen CROW publicatie 381. Met betrekking tot de parkeerdruk bij variant 1 moet worden opgemerkt dat deze in het worstcasescenario precies voldoet aan de richtlijn en dat het wordt aanbevolen zo mogelijk aanvullende parkeergelegenheid te creëren. Met betrekking tot de theoretische verkeersgeneratie mag geconcludeerd worden dat deze rondom het plangebied stijgt met maximaal 396 mvt/etmaal binnen variant 1 en met maximaal 384 mvt/etmaal binnen variant 2. Tot slotte worden er voor beide varianten geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de omliggende infrastructuur, aangezien de toekomstige verkeersintensiteiten ook in het worstcasescenario ruim onder de gestelde maximumcapaciteiten blijven.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeer

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat alle spoorwegen en wegen een geluidzone hebben, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object.

Aangezien geen sprake is van een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, hoeft verder niet te worden bezien in hoeverre kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van (spoor) wegverkeerslawaai.

[4] Grenspaal12, '*Verkeersgeneratie- en parkeerberekening Bestemmingsplan Mauritspark Sittard-Geleen'*, kenmerk: 20-0412-01, d.d. 9 april 2021.

4.2.2 Industrielawaai

Binnen het plangebied bevinden zich op dit moment nog 6 woningen. Deze woningen zijn door de gemeente Sittard-Geleen in eigendom verkregen en zijn per 1 november 2023 niet meer bewoond en worden op korte termijn gesloopt. Ook de bebouwing waarin de maatschappelijke functie is gehuisvest is inmiddels door de gemeente verworven en zal gesloopt worden. Het plangebied valt volledig binnen de 50 dB(A) geluidscontour van Chemelot. Realisatie van geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen en scholen) is binnen deze contour niet mogelijk, tenzij hogere grenswaarden worden vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Mauritspark' voorziet niet in de bouw van geluidgevoelige bebouwing. Overeenkomstig de Wet geluidhinder is de 50 dB(A)-contour opgenomen in dit bestemmingsplan. Het hele plangebied is daarom voorzien van de aanduiding 'geluidzone - industrielawaai'. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is hiermee niet noodzakelijk, mede omdat in alle gevallen wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering (zie ook paragraaf 4.4).

4.2.3 Afweging

Het aspect geluidhinder vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Conclusie

In dat kader dient bezien te worden of de transformatie van het plangebied naar bedrijventerrein 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit kan op met behulp van de NIBM-tool. Aan de hand van deze tool kan het effect van de toekomstige verkeersgeneratie inzichtelijk worden gemaakt. Uitgaande van de maximale bandbreedte genereert de transformatie 396 verkeersbewegingen per weekdag. Er is daarbij rekening gehouden met 10% vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	396
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,64**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,09**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen blijkt dat maximale verkeersgeneratie niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht. De maximale bijdrages van 0,64 en 0,09 ìg/m^3 voor respectievelijk NO_2 en PM_{10} voldoen ruim aan de NIBM grenswaarde van 1.2 ìg/m^3. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat een nader luchtkwaliteitsonderzoek voor dit plan niet noodzakelijk is.

Daarnaast voldoet de huidige luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving blijkens de concentratie-kaarten van het RIVM ruimschoots aan de daarvoor geldende normen. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Op basis van artikel 5.16 Wm lid 1, sub a en c, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering. De voorgenomen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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 te worden gehouden met milieuzonering om 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.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[5]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. 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).

Omgevingstype
De richtafstanden 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 natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. 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.

4.4.2 Conclusie

Op grond van onderhavig bestemmingsplan worden binnen het plangebied bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2, waarbij dient te worden opgemerkt dat een invulling met bedrijven uit milieucategorie 1 dan wel 2 het meest representatief wordt geacht. In het kader van een worst-casebenadering wordt in onderhavig toch uitgegaan van een invulling met bedrijven van milieucategorie 3.2.

Alle geluidsgevoelige objecten in de omgeving van het besluitgebied bevinden zich, gelet op de aanwezigheid van verschillende milieubelastende functies in de directe nabijheid van deze geluidsgevoelige objecten, in gemengd gebied. Dit betekent dat voor bedrijven uit milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter tot deze geluidsgevoelige objecten dient te worden aangehouden.

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State komt naar voren hoe de aan te houden richtafstand gemeten dient te worden. Hierover zegt de Afdeling het volgende: "*De richtafstanden gelden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is*[6]".

[5] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.
[6] Zie ABRvS 22 augustus 2012, 201113021/1/R1.

In onderhavig geval is de grens van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ in alle gevallen gelegen op meer dan 50 meter van de grenzen van omliggende bestemmingen waarbinnen geluidsgevoelige objecten mogelijk zijn. Hiermee wordt in alle gevallen voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

Zoals eerder beschreven is ook binnen het plangebied een zestal woningen, zijnde geluidsgevoelige objecten, aanwezig. Deze woningen zijn per 1 november 2023 niet meer bewoond en zullen worden gesaneerd.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Sittard-Geleen heeft geen dergelijk beleid opgesteld.

4.5.2 Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Er is geen sprake van noemenswaardige agrarische voor- of achtergrondbelasting. Het aspect geur en veehouderijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Stand still beginsel
Uitgangspunt voor de herinrichting van het gebied is het verbeteren van de leefkwaliteit binnen het plangebied. De gevoelige bestemmingen, zoals wonen worden opgeheven. Daarvoor in de plaats wordt het terrein ingericht en bestemd voor bedrijvigheid passend in de omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan staat geen toename van het aantal personen toe, het groepsrisico blijft gelijk (stand still).

Toetsingskader
Om de beoogde transformatie naar een bedrijventerrein vanuit externe veiligheid nader te verantwoorden is een notitie opgesteld door M-Tech.[7] Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. De volledige notitie is opgenomen in de separate bijlagen bij onderhavige toelichting.

Gemeente Sittard-Geleen heeft het plan opgevat om hun eigen dienst wijkbeheer, die nu verspreid over de hele gemeente gehuisvest zijn, te verhuizen naar het Mauritspark Geleen.

[7] M-Tech, 'Notitie inventarisatie kwetsbare objecten Mauritspark Geleen', referentie: Mau.gel.20.EV NO 03, d.d. 26-10-2020.

Het gaat hier grotendeels over opslagruimte en werkplaats, met daarnaast wat kantoren. Het aantal personen wat hiervoor gepland worden ligt tussen de 50 en 60 personen.

Wat kan er gehuisvest worden in het Mauritspark Geleen

De gemeente heeft bepaald dat alle bestaande woonfuncties komen te vervallen en worden omgezet naar een bedrijfsfunctie. Aangezien het groepsrisico ten aanzien van Chemelot niet mag stijgen, ontstaat de vraag hoeveel bedrijfsoppervlak er binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Om hier een inschatting van te kunnen maken, moet worden gekeken naar de zelfredzaamheid/kwetsbaarheid van de functies en de verblijftijd in deze functies. De functie wonen is een kwetsbare functie en de populatie telt zeker in de nacht zwaarder mee in het berekenen van het groepsrisico.

Mauritspark Geleen												
Huidig gebruik	**Wonen**		**Bedrijf**		**Zak. Dienstverl.**		**Maatschappelijk**		**Totaal**	**Kengetal**	**Verblijfs duur correctie**	**bvo m2**
	aantal	BP-cap	aantal	BP-cap	aantal	BP-cap	aantal	BP-cap	BP-cap	(p.p m2)		
	31	75	2	94	1	13	3	11	193			
	dag	nacht										
	38	75										
	totaal 113 voor GR											
Optie 1			2	94	1	13	3	11	118			
Wonen naar bedrijf				407					407	50 (*)	3,6	20350
				501					525			
Optie 2				501	1	13						20350
Maatschappelijk				11								550
naar bedrijf				512					525			20900

Tabel: Omrekenen van functies

Uitleg tabel:

Optie 1

Voor de GR-berekening wordt de aanwezigheid voor wonen overdag factor 0,5 en in de nacht factor 1. (zie tabel 16.4 handleiding GR). Voor Mauritspark Geleen betekent dit 38 personen overdag en 75 in de nacht, totaal 113 personen voor 168 uur per week. Voor de bedrijfsactiviteiten is een aanname gemaakt van gemiddeld 5 dagen per week voor 10 uur per dag (50 uur). Het omrekenen van wonen naar bedrijf geeft dus een verblijfsduurcorrectie 168/50 = 3,6. Vermenigvuldigen met de populatie wonen totaal (113) geeft 407 personen en dit geeft door gebruik te maken van het kengetal voor bedrijven (50) een bruto vloeroppervlak van zo'n 20.350 $m^{2.}$ Dit oppervlak mag worden ingevuld door de functie bedrijven, naast de al bestaande functies bedrijven, zonder dat het groepsrisico van Chemelot zal stijgen.

Optie 2:

Voor optie 2 wordt ook de functie maatschappelijk omgezet naar de functie bedrijf. De bestemmingsplan-capaciteit voor deze functie is 11 personen en doordat de verblijftijd nagenoeg gelijk blijft en er hier ook geen nachtverblijf mogelijk is, blijft het personenaantal gelijk.

Spoorzone

In de 'Veiligheidsvisie Spoorzone' wordt ook bij herstructurering in beginsel gestreefd naar een bebouwingsvrije zone binnen de genoemde 50 m. Deze visie ziet tevens op mogelijke sanering van aanwezige (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Volledige toepassing van dit streven voor wat betreft de bebouwingsvrije zone is vanuit de planontwikkeling de financiële kaders is niet mogelijk. Wel komen in

de nieuwe situatie geen (beperkt)kwetsbare objecten meer voor. Ook wordt een stand still beginsel toegepast. Daarmee wordt zoveel als mogelijk tegemoet gekomen aan de uitgangspunten uit deze visie. Voor wat betreft de 200 meter zone, na aanpassing van de SvB (schrappen van de sociale werkplaats) wordt aan de uitgangspunten voldaan, kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;
- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door BRO[8] een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied, in de vorm van een quickscan flora en fauna. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.8.3 Quickscan flora en fauna

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:
- Met betrekking tot de sloop van Mauritspark 1A, 3 en 9A zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.

[8] BRO, *Quickscan flora en fauna Mauritspark te Geleen, projectnummer P02996*, d.d. 2 november 2020.

- Indien er bomen van de laanbeplanting aan de Maurits-park worden gerooid, zijn overtredingen met betrekking tot verblijfplaatsen van een vleermuissoort niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de laanbeplanting aan de Mauritspark te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden en de toekomstige situatie;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige AERIUS-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van de goudgroene natuurzone en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

4.8.4 Ecologisch vervolgonderzoek

BRO heeft een ecologisch vervolgonderzoek uitgevoerd naar de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen[9]. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies zijn opgenomen in de navolgende alinea's.

Huismussen
De gevonden resultaten wijzen niet op een mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van huismus binnen het plangebied. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten.

Gierzwaluwen
De gevonden resultaten wijzen niet op een mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van gierzwaluwen binnen het plangebied. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van gierzwaluwen is redelijkerwijs uitgesloten.

Vleermuizen
Binnen de bebouwing aan de Mauritspark 1 en Mauritspark 2/3 zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Met de voorgenomen werkzaamhedengaan deze verblijfplaats mogelijk verloren. Dit betekent dat er een overtreding is van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vleermuizen en er een ontheffing aangevraagd moet worden voor het verwijderen van de huidige verblijfplaatsen.

Op 7 juli 2022 is een ontheffing aangevraagd soorten Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Limburg. Deze aanvraag is aangevuld op 8 juli 2022. In dit kader is tevens een activiteitenplan opgesteld. De maatregelen zoals opgenomen in dit activiteitenplan zijn uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

[9] BRO, 'Resultaten vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen – Mauritspark, Geleen', projectnr. P02996, d.d. 31 januari 2022.

4.8.5 Vervolgonderzoek: stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling naar het bedrijventerrein heeft M-Tech met de wettelijk voorgeschreven AERIUS Calculator berekeningen gemaakt met betrekking tot de stikstofdepositie ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase van het plan[10]. De berekeningen en toelichtende rapportage zijn toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting. Een samenvatting van de belangrijkste elementen uit het onderzoek is gegeven in de navolgende alinea.

Voor elk jaar dat het project loopt is een berekening uitgevoerd met de AERIUS Calculator. De gemeente Sittard-Geleen heeft gegevens aangeleverd met betrekking tot de aanleg- en gebruiksfase. Op basis van de informatie van gemeente Sittard-Geleen en de bij M-Tech aanwezige kennis is een inschatting gemaakt van materiaalgebruik en verkeer aantallen. Uit de berekeningen volgt dat de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitatten en leefgebieden binnen Nederlandse, Belgische en Duitse Natura 2000-gebieden nergens meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jr. Er is daarom geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie tijdens de bouwfase en gebruiksfase.

4.8.6 Conclusie

Gelezen het bovenstaande en de uitgevoerde vervolgonderzoeken, kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op 24 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen het Bodembeheerplan 2016-2020 vastgesteld. Dat is vervolgens op 1 januari 2016 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. Het Bodembeheerplan is niet van toepassing bij de aanpak van zgn. 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.

[10] M-Tech, 'Depositieberekeningen ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor Mauritspark te Geleen', 30 mei 2023.

4.9.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd voor het plangebied.[11] Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven. Het volledig onderzoek is als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als 'verdacht' beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving kunnen verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verwacht worden in de bovengrond.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan op basis van de aangetroffen puinresten op het maaiveld niet uitgesloten worden (verdacht).

Bij een bestemmingswijziging naar een gevoeliger gebruik of voorafgaand aan nieuwbouw of grondroerende werkzaamheden wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform de NEN5740) noodzakelijk acht.
Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om tevens een verkennend onderzoek asbest in de bodem conform de NEN5707 uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Verder wordt opgemerkt dat in Zuid-Limburg, specifiek in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein, kan sprake zijn van na-ijlende effecten van de steenkolenwinning. Door deze na-ijlende effecten van de kolenwinning bestaat er een kans dat de draagkracht van de ondergrond deels wegvalt en dat sprake is van differentiële bodembeweging. Daarom verdient het de aanbeveling om bij de wijze van funderen van de beoogde bebouwing rekening te houden met het voorkomen van:
1. eventuele drempels/drempelzones (risico op verzakkingen);
2. eventuele breuklijnen;
3. eventueel stijgend mijnwater.

4.9.3 Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan worden de bestemmingen niet gewijzigd naar een gevoeliger gebruik. Bij de uitvoering van nieuwbouw of grondwerkzaamheden zal er nader verkennend bodemonderzoek plaatsvinden.

4.10 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

[11] Aeres Milieu, '*Vooronderzoek NEN5727 Mauritspark te Geleen'*, projectnr.: AM20157, d.d. 8 februari 2021.

Beschrijving waterrelevant beleid
In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten (in het POL2014) 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 streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt 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 dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

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, ecosysteem en afvalwater.

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf geschreven voor onderhavige ontwikkeling.[12] Onderstaand wordt de samenvatting uit het onderzoek beschreven. Het volledig rapport is als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.

Binnen het onderzoeksgebied is een licht hoogteverschil aanwezig. Het westelijke gedeelte ligt op ca 70,0 m +NAP en is aflopend naar het oosten tot ca. 68,1 m +NAP. Het grondwaterpeil is op 18 m-mv te verwachten. Grondwateroverlast is derhalve niet aanwezig. Infiltratie is in de lemige bodem niet toepasbaar geacht. Dit zal indien verplicht in de diepere ondergrond plaats dienen te vinden. Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om een vloerpeil van 10 – 20 cm boven de kruin van de weg/bestaand maaiveld aan te houden.

De bestaande en reeds gesloopte bebouwing is/was aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient minimaal een gescheiden stelsel aangelegd te worden vooruitlopend op een toekomstige scheiding van het stelsel. Afhankelijk van de uiteindelijke nieuwbouw en capaciteit

[12] Aeres Milieu, '*Beknopte waterparagraaf Mauritspark, Geleen'*, projectnr.: AM20157, d.d. 8 februari 2021.

van het gemeentelijk rioolstelsel dient bij nieuw op eigen terrein waterberging ingepast te worden zodat geen toekomstige wateroverlast (benedenstrooms) optreedt. Het Waterschap Limburg vereist bij (nieuw)bouwprojecten dat een bui van 80 mm verwerkt moet worden binnen het plangebied. Afhankelijk van de capaciteit van het gemeentelijk rioolstelsel is bij nieuwbouw dus mogelijk aanvullende hemelwaterberging op eigen terrein benodigd. Bij concrete bouwplannen dient dit nader met de gemeente afgestemd te worden. Hierbij dient tevens in acht te worden genomen dat het vanwege de naijlende effecten van de steenkolenwinning in bepaalde gevallen minder wenselijk of zelfs onwenselijk is om hemelwater te infiltreren in de bodem, omdat dit een eventuele instabiliteit van de bodem kan vergroten.

Bij gebrek aan oppervlaktewater en infiltratiemogelijkheden (tenzij hele diep) zal de eventuele hemelwatervoorziening dan vertraagd afvoeren naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het afkoppelen van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieu hygiënische maatregelen worden getroffen.

Vooroverleg waterbeheerder
In het kader van het vooroverleg is onderhavig plan ter beoordeling voorgelegd aan Waterschap Limburg. Het Waterschap is akkoord en geeft aan dat tijdens de realisatiefase voldaan moet worden aan een aantal toetsingspunten. Het betreffen de volgende punten:

1. **Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.**
   Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. **Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.**
   Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. **Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.**
   Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. **Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.**
   Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. **Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.**
   Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. **Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.**
   Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. **Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.**
   Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. **Beheer en onderhoud regelen.**
   Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen ligt het plangebied in een zone met hoge archeologische verwachting[13]. In het vigerende bestemmingsplan ontbreekt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied is in onderhavig bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ voor het gehele plangebied opgenomen.

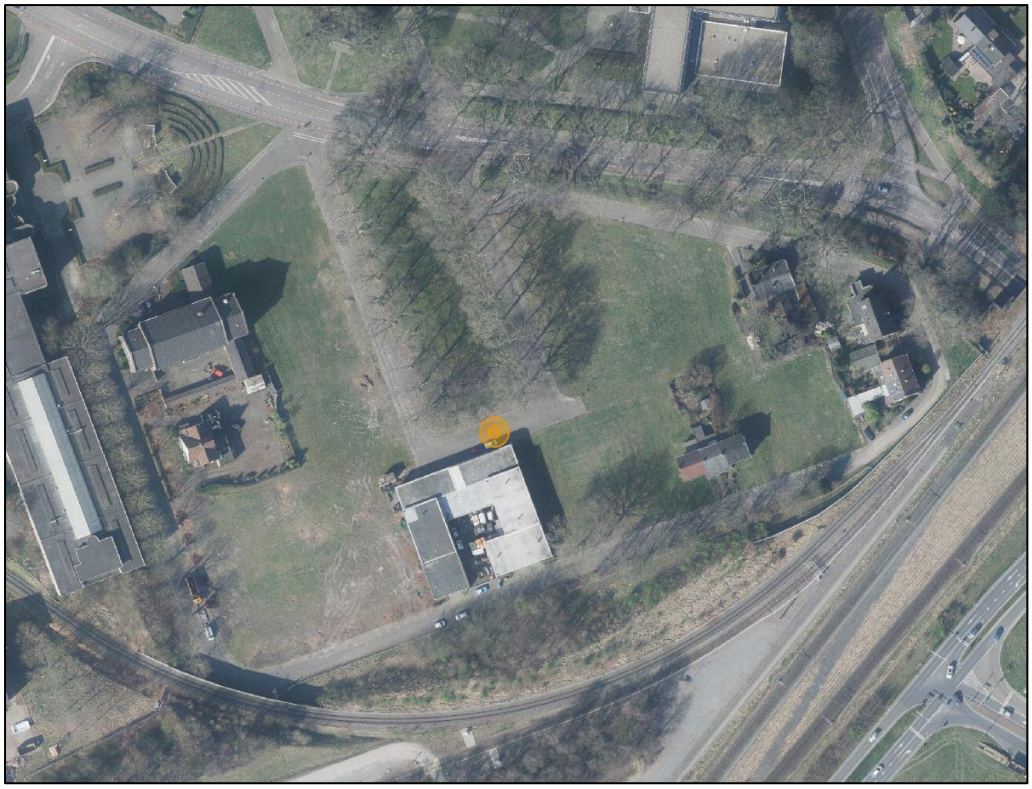
Ter plaatse van gronden met deze dubbelbestemming geldt in beginsel een archeologische onderzoeksplicht bij het bouwen van bouwwerken. Hierop gelden een aantal uitzonderingen. Eén van deze uitzonderingen is het bouwen van een bouwwerken waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm benodigd zijn. De reden om deze uitzondering op te nemen is dat aannemelijk is dat betreffende gronden reeds grotendeels zijn geroerd tot een diepte van 50 cm. Dit heeft te maken met het gegeven dat op een groot deel van gronden reeds bebouwing heeft gestaan en/of kabels en leidingen zijn gelegd.

[13] Zie https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/CVDR/CVDR229159/1/xml/i149072.pdf.

Uit onderstaande luchtfoto's volgt op welke plekken binnen het plangebied bebouwing aanwezig is geweest.



Luchtfoto plangebied (2012)



Luchtfoto plangebied (2022)

Uit de hiervoor opgenomen luchtfoto's volgt is op te maken dat in de periode 2012-2022 geen bebouwing aanwezig is geweest binnen een deel van de gronden in het zuidelijke deel van het plangebied geen bebouwing aanwezig is geweest. Het betreft hierbij de gronden tussen de woningen aan het Mauritspark 35-37 en de bedrijfsbebouwing aan het Mauritspark 42, gelegen in het centraal-zuidelijke deel van het plangebied. Uit historische kaarten volgt echter dat ook hier in een verder verleden bebouwing aanwezig is geweest. Dit volgt bijvoorbeeld uit de kaarten voor de jaren 1967 en 1993.



Historische kaarten plangebied in 1967 (links) en 1993 (rechts)

4.11.2 Conclusie

Voor wat betreft Archeologie bestaan er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

In lijn met het gemeentelijke monumentenbeleid is door Cuijpers Advies wel een analyse opgesteld van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied[14]. Hieruit volgt dat binnen het plangebied een onderscheid kan worden gemakt tussen drie onderling verschillende cultuurhistorische gebieden:

- de centrale groene ruimte;
- de nog overgebleven historische bebouwing;
- de ondergrond van de afgebroken woningen en het bedrijfsgebouw.

De centrale groene krijgt een eindwaardering ‘hoge cultuurhistorische waarde’. Voor de nog overgebleven historische bebouwing en de ondergrond van de afgebroken woningen en het bedrijfsgebouw is de eindbeoordeling respectievelijk ‘positieve cultuurhistorische waarde’ en ‘indifferent’.

De centrale groene ruimte zal behouden blijven. Hiertoe is ook een bestemming ‘Groen’ opgenomen. Er zullen (mogelijk) wel ontwikkelingen plaatsvinden ter plaatse van de nog overgebleven historische bebouwing. Vanwege de aanwezigheid van deze cultuurhistorische waarden moet een evenredige afweging gemaakt kunnen worden tussen een verantwoorde erfgoedzorg enerzijds en een goede ruimtelijke ontwikkeling anderzijds.

In onderhavig geval levert de aanwezigheid van cultuurhistorische monumenten geen belemmeringen op. Zoals aangegeven zal de aanwezigheid van deze waarden wel moeten worden betrokken in de besluitvorming omtrent onderhavig bestemmingsplan. Hierbij kan worden meegenomen dat de cultuurhistorische waarde van de nog aanwezige historische bebouwing niet als hoog wordt beoordeeld.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van bedrijventerrein
De beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. De ontwikkeling van een woning zou in onderdeel D (11.3) van de bijlage van het Besluit m.e.r. kunnen vallen onder: “om de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de transformatie van een grotendeels braakliggend gebied naar een bedrijventerrein voor bedrijven met grotendeels een maximale milieucategorie 2, waarbij tevens een mogelijkheid wordt geboden tot vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Gezien de

[14] Cuijpers Advies, ‘BRO – Cultuurhistorisch rapport Mauritspark te Sittard-Geleen’, d.d. 27 juni 2022.

kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.8 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de kleinschaligheid van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het onderliggende bestemmingsplan ‘Lindenheuvel’. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Sittard-Geleen nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Er zijn in onderhavig bestemmingsplan geen functieaanduidingen opgenomen. Wel is er een bouwvlak en een gebiedsaanduiding opgenomen en zijn ter plaatse van een bestaand en te behouden gebouw maatvoeringsaanduidingen opgenomen voor de goot- en bouwhoogte. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- Algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om de volgende aanduidingen: geluidzone. In een volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen per aanduiding nader beschreven.
- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van nietingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen zijn daarbij aangegeven.

- Algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen zijn daarbij aangegeven. In dit artikel zit ook een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen ‘Groen’ met inachtneming van de voorwaarden uit dit artikel te wijzigen naar ‘Bedrijventerrein’.
- Algemene procedureregels: in de algemene procedureregels is opgenomen aan welke regels de gemeente zich dient te houden wanneer het gebruik maakt van de bevoegdheid het plan te wijzigen of nadere regels te stellen.
- Overige regels: hierin zijn de regels met betrekking tot de parkeernormen opgenomen, middels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Artikel 3 Bedrijventerrein
De op de verbeelding voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 1, 2 en 3 (inclusief opslagen en installaties), zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of daarmee qua aard, omvang en omgevingseffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte kantoren toegestaan.

Artikel 4 Groen
De op de verbeelding voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Binnen deze bestemmingen zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan.

Leidingen
Deze dubbelbestemming is gelegd ter plaatse van de gronden die op basis van bestemmingsplan ‘Lindenheuvel’ van de gemeente Sittard-Geleen zijn bestemd met de bestemming ‘Leidingen zone B’. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten, alsmede voor:
- overige bij ondergrondse leidingen voor gastransport en bovengrondse hoogspanningsleidingen behorende voorzieningen; en
- de bij ondergrondse leidingen voor gastransport en bovengrondse hoogspanningsleidingen behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 - Waarde – Archeologie 2
Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden voor doeleinden ter bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die op basis van onderhavig bestemmingsplan de bestemming ‘Groen’ hebben.

Artikel 5 - Waarde – Archeologie 4
Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden voor doeleinden ter bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die op basis van onderhavig bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijventerrein’ hebben en waarvoor in bestemmingsplan ‘Lindenheuvel’ van de gemeente Sittard-Geleen geen bouwvlak is opgenomen.

Artikel 5 - Waarde – Archeologie 5
Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden voor doeleinden ter bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die op basis van onderhavig bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijventerrein’ hebben en waarvoor in bestemmingsplan ‘Lindenheuvel’ van de gemeente Sittard-Geleen een bouwvlak is opgenomen.

5.4 Gebiedsaanduidingen

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen.

Geluidzone – industrie
Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie’ zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van de gemeente. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in transformatie naar een bedrijventerrein met een maximale omvang van circa 2,7 hectare. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. Aangezien de gemeente zelf initiatiefnemer is, is geen exploitatieovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee namelijk in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is één inspraakreactie ingekomen. Deze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het

ontwerp van dit bestemmingsplan vanaf juni 2023, gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. In deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Op basis van de ingekomen zienswijzen zijn de onderstaande aanpassingen doorgevoerd:

Verbeelding

a. Archeologische waarden voor het hele plangebied worden aangeduid als categorie 4.

Regels

a. Artikel 6 wordt gewijzigd in 'Waarde – Archeologie 4' met de daarbij behorende regels.
b. Artikel 7 en Artikel 8 vervallen, waardoor het plan na artikel 6 opnieuw genummerd wordt.
c. Artikel 12.1.2 (oud) vervalt.
d. Staat van Bedrijfsactiviteiten: Sociale werkvoorziening (nr. 3663.1) vervalt.

Toelichting

a. Hoofdstuk 4.2.2 'Industrielawaai' wordt aangepast aan de feitelijke situatie waarin geen geluidgevoelige bestemmingen meer aanwezig zijn. De geluidzone van het industrieterrein Chemelot wordt hieraan toegevoegd.
b. Hoofdstuk 4.4 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangepast aan de feitelijke situatie waarin geen geluidgevoelige bestemmingen meer aanwezig zijn.
c. Hoofdstuk 4.7 'Externe veiligheid' wordt aangevuld met een conclusie ten aanzien van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de Spoorzone.

Voor de volledige zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen[15] van onderhavige toelichting.

[15] Nota van zienswijzen BP Mauritspark, d.d. 13 december 2023

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl