



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling van dit bestemmingsplan	3
1.2 Begrenzing van het plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt	4
1.5 Leeswijzer	5
2 Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
3 Beschrijving plangebied	18
3.1 Algemeen	18
3.2. Functies op het bedrijventerrein	20
4 Milieuplanologische aspecten	27
4.1 Water	27
4.2 Ecologie	27
4.3 Geluid	28
4.4 Bodem	28
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Archeologie	30
4.8 Overige milieuhinder	31
4.9 Kabels en leidingen	31
5 Het bestemmingsplan	32
5.1 Feitelijke planopzet	32
5.2 Juridische planopzet	32
6 Financiële uitvoerbaarheid	37
7 Communicatieparagraaf	38
7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro	38
7.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro	38
Bijlage 1 Nota van zienswijzen	39



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling van dit bestemmingsplan

De gemeente Sittard-Geleen is voornemens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borrekuil' te actualiseren. Het doel van deze actualisering is enerzijds te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente en anderzijds te voldoen aan de wettelijke verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in dezen stelt. Het doel van het op te stellen bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een bedrijventerrein gelegen ten noordwesten van de kern van Geleen, op het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 23 hectare. Het plangebied is gelegen tussen de wijk Lindenheuvel en de spoorlijn Maastricht – Sittard. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de Elsenburglaan en aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan de Borrekuilstraat. Op het onderstaand kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Geldend bestemmingsplan

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan met de naam 'Business Park Geleen' komt het tot op heden vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borrekuil' geheel te vervallen. Dit bestemmingsplan was gebaseerd op inmiddels verouderde wet- en regelgeving. Het plangebied wordt in het nieuwe plan voorzien van een moderne, uniforme juridische regeling.

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borrekuil'

Het onderhavige plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borrekuil' (vastgesteld 31.05.2007). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijven', 'Zakelijke dienstverlening', 'Groen', 'Wonen', 'Tuinen', 'Maatschappelijke voorzieningen' en 'Verkeersgebied'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart (thans verbeelding) behorende bij het bestemmingsplan 'Borrekuil' weergegeven. Het plangebied is middels een rode omlijning weergegeven:



1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.bpBusinesspark-VA01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000.



De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en tenslotte de overgangsregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte toelichting op de relevante beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden de milieuplanologische aspecten beschreven en in hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt is de financiële uitvoerbaarheid verwoord en tenslotte wordt in het zevende en laatste hoofdstuk beschreven welke procedure wordt doorlopen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en



	activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	--

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: 'Bro') opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;



- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Middels dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie op het bedrijventerrein opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan dat is opgesteld conform de huidige systematiek van de gemeente Sittard-Geleen. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is derhalve niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

2.1.2 Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.7 van deze toelichting.

2.1.3 Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:



- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

2.1.4 Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

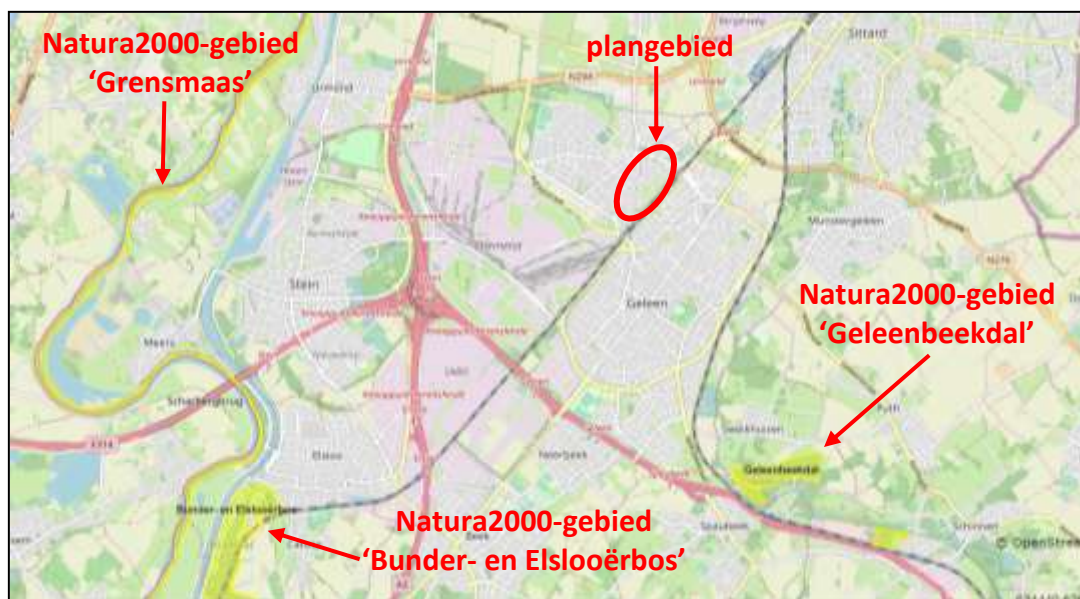
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 4,7 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 5,6 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Bunder- en Elslooërbos'. En ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,5 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'.

Op het onderstaande kaartje zijn de in het bovenstaande genoemde Natura2000-gebieden middels een gele kleur weergegeven. Het plangebied is globaal aangeduid middels een rode ovaal:



Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualiserend bestemmingsplan met een consoliderend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Enkel de bestaande situatie op het bedrijventerrein wordt vastgelegd. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en gezien de ruime afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura2000-gebieden kan gesteld worden dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet tot negatieve effecten zal leiden op de kwalificerende soorten en habitats in de genoemde Natura2000-gebieden.

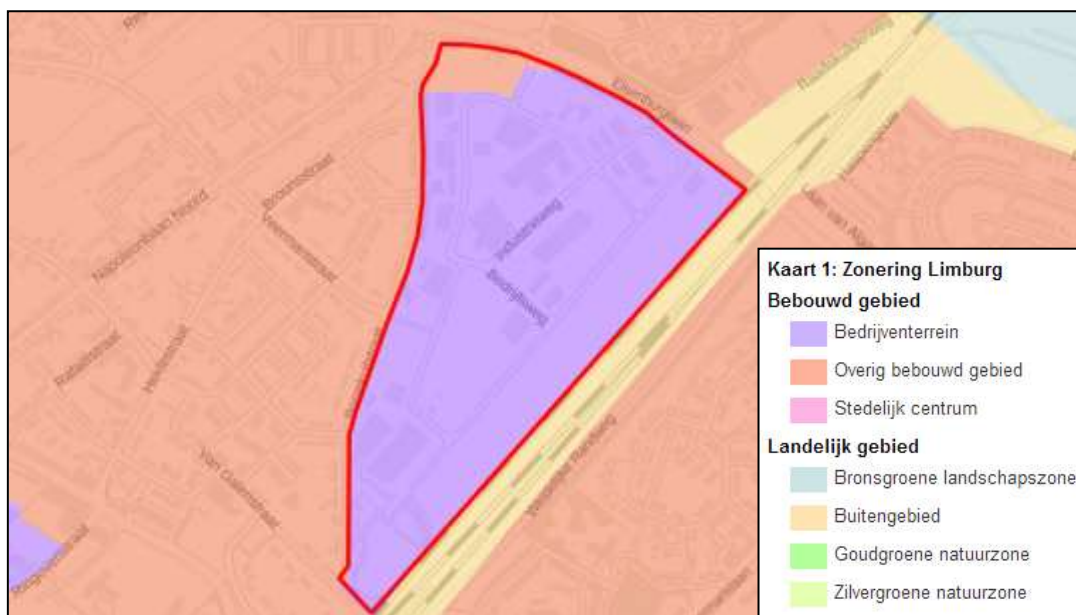
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn:



Het plangebied is gelegen binnen de zones 'Overig bebouwd gebied' en 'Bedrijventerrein'. In het onderstaande worden de beleidsuitgangspunten die binnen deze zones gelden kort toegelicht.

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Zone 'Bedrijventerrein'

Deze zone omvat de bestaande en uitgeefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering).

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Enkel de reeds bestaande wordt planologisch vastgelegd in een modern bestemmingsplan dat voldoet aan de huidige standaarden van de gemeente Sittard-Geleen. Bovendien is het plangebied grotendeels gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein'. De beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014 vormen dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg, die op 1 januari 2011 in werking is getreden, was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Provinciale Omgevingsverordening gewijzigd naar aanleiding van de vaststelling van het POL2014, waarin is bepaald dat aan de Omgevingsverordening een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' wordt toegevoegd. Het hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) ondergebracht in één beleidsstuk.

Onderhavig plan

Voor het voorliggende bestemmingsplan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen specifieke uitgangspunten.

2.2.4 Structuurvisie ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De SVREZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de provinciale verordening. De provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit de SVREZL houden.



Zuid-Limburg heeft te maken met een toekomst waarin er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dit hangt deels samen met demografie, maar meer nog met bijvoorbeeld veranderende wensen en eisen in hoe mensen willen werken en winkelen. De structuurvisie biedt ook handvatten voor de situatie dat het ruimtelijk belangrijk is een economisch initiatief te faciliteren, ondanks dat er overall te veel meters zijn. Belangrijk is dat telkens op het relevante (lokale, subregionale, regionale) schaalniveau een goede en transparante afweging gemaakt kan worden langs de kernprincipes van de structuurvisie en het bijbehorende proces. De opgave om de hoofdstructuur te versterken heeft op veel punten een gemeentegrens overstijgend karakter. Dit maakt dat de 18 Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijke bindende beleidsafspraken maken om de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt te versterken.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan betreft een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bedrijventerrein ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De beleidsuitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de SVREZL vormen dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009 – 2020, januari 2009

De regio heeft zich in de Regiovisie niet tot doel gesteld een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen maar tracht de voor de regio geformuleerde visie te verscherpen, de samenwerking te concretiseren en belangrijke projecten te realiseren. Ook bevat de Regiovisie diverse keuzes met betrekking tot de demografische krimp.

In de Regiovisie worden de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd:

- de regio is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in dit gebied, maar ook voor Limburg als geheel. Kansen liggen vooral in de kracht van de economie, die uitzicht geeft op voldoende banen voor de bevolking op de middellange en lange termijn;
- die kansen worden versterkt door de goede bereikbaarheid van economische en kennisclusters zoals de regio's Eindhoven, Leuven, Luik, Aken en Genk/Hasselt, en door het logistieke netwerk met meerdere multimodale terminals;
- ook de uitstekende sportvoorzieningen in de regio bieden kansen, zeker in combinatie met innovaties door bedrijven als DSM (voeding en materialen);
- de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap;
- bijzondere aandacht vraagt de demografische krimp. Die kan een belemmering vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad;
- het gegeven dat de regio een lage klassering heeft op de lijst van de Atlas Nederlandse Gemeenten is een zorgpunt. Versterkt door de voorziene afname van de beroepsbevolking en door de mondiale economische situatie is het risico reëel dat de kansrijke situatie omslaat in een zorgelijke. Dit omdat investeringen dan achterwege blijven, er onvoldoende gekwalificeerd personeel voor handen is en het vestigingsklimaat te weinig extra kwaliteiten heeft om mensen van buiten de provincie aan de regio te binden;
- de combinatie van het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de demografische krimp, maken het urgent dat de regio principiële keuzes maakt en daar ook op de lange termijn aan vasthoudt. Ook in tijden van economische recessie.



- Keuzes die gesteund worden door de economische partners en hen de duidelijkheid geven die nodig is voor investeringen deze regio.

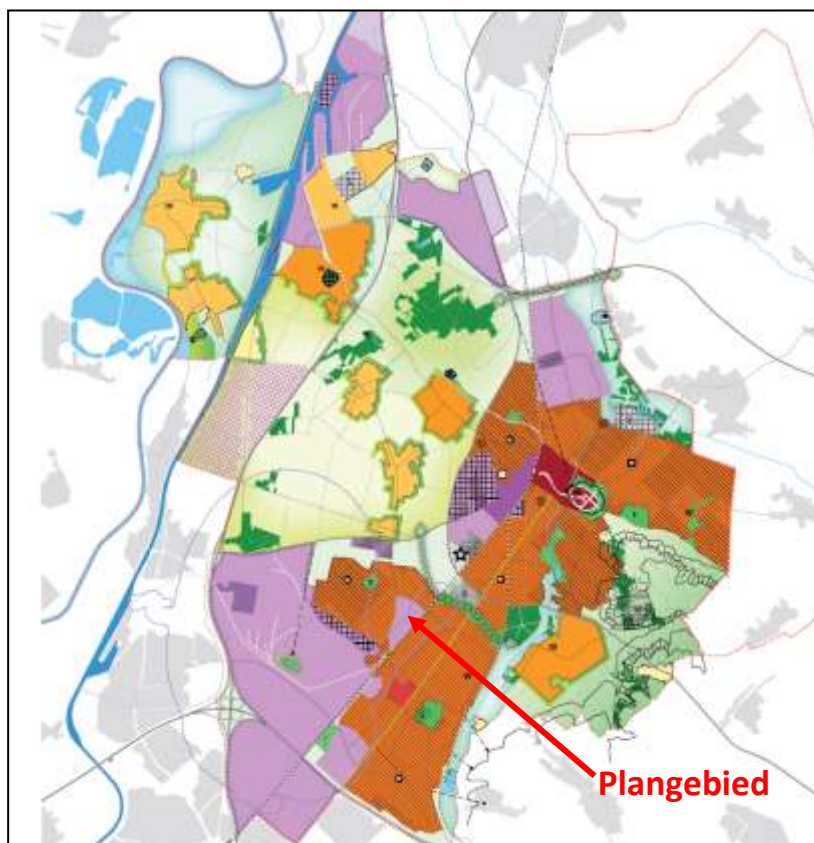
Onderhavig plan

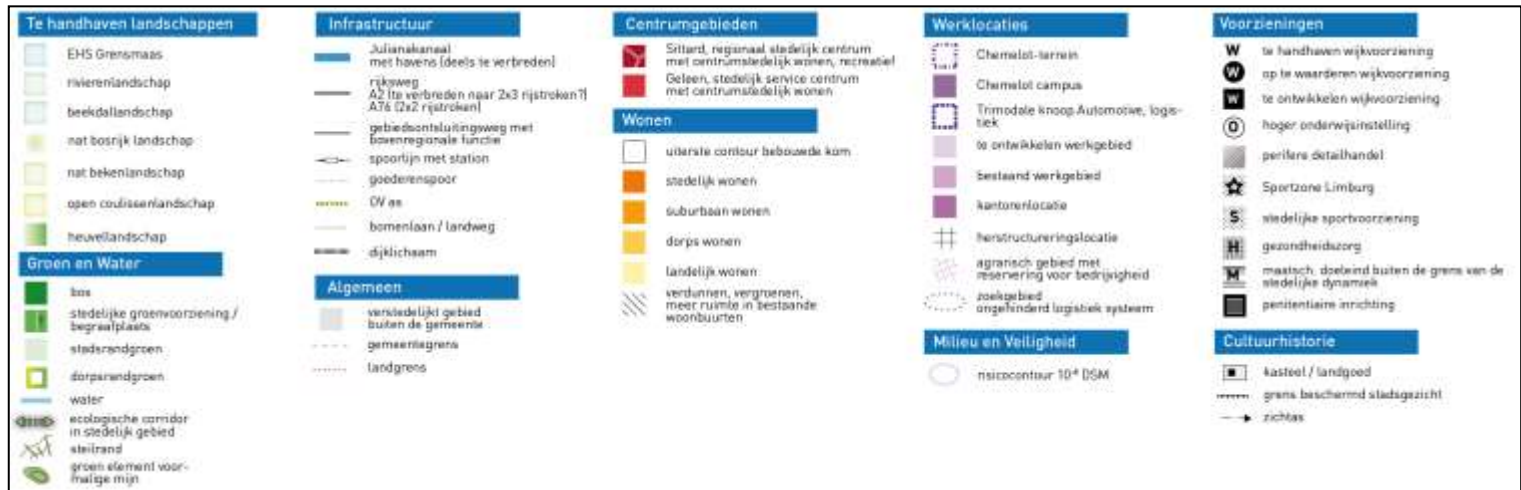
In de Regiovisie Westelijke Mijnstreek is een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot bedrijventerreinen opgenomen. Voor het voorliggende bestemmingsplan bevat de visie echter geen specifieke uitgangspunten, omdat het een bestemmingsplan betreft waarmee een bestaand bedrijventerrein van een actuele juridisch-planologisch kader wordt voorzien. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het plan. De Regiovisie Westelijke Mijnstreek vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Sittard-Geleen

De Structuurvisie Sittard-Geleen is op 10 juni 2010 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk beleid van de gemeente Sittard-Geleen en geeft een beeld van de ambities en doelen voor Sittard-Geleen op de lange termijn. De structuurvisie bevat geen nieuw beleid, maar is gebaseerd op bestaand beleid. De structuurvisie is ingedeeld in een aantal thema's, ingedeeld conform de lagenbenadering uit de Nota Ruimte en is voorzien van een uitvoering hoofdstuk.





Onderhavig plan

Het plangebied is op de bovenstaande structuurvisiekaart aangeduid als 'bestaand werkgebied'. Het bedrijventerrein 'Borrekuil', zoals het bedrijventerrein thans genaamd is, is in de structuurvisie aangehaald als een modern, gemengd bedrijventerrein. Er zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen voor dit bedrijventerrein. Bovendien maakt het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De Structuurvisie Sittard-Geleen bevat derhalve geen specifieke beleidsuitgangspunten voor het onderhavige plangebied.

2.4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Beleidsnota Archeologie en Monumenten

Op 15 november 2012 is de Beleidsnota Archeologie en Monumenten vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Sittard-Geleen kent een grote rijkdom aan archeologische waarden en monumenten. In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het 'DNA' van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van deze archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012

Tevens is op 15 november 2012 de Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012 vastgesteld. In deze erfgoedverordening zijn regels vastgelegd met betrekking tot het behoud en de bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden.

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het plan. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Conform de Archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen zijn op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

2.4.6 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020

De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek



hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.

Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*

doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;

strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen 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 voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Onderhavig plan

Voor het voorliggende plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, bevat het stedelijk waterbeleid geen specifieke uitgangspunten.

2.4.7 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

De nota sluit aan bij het nationale ruimtelijke beleid. De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken bovendien duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.



Onderhavig plan

Het parkeerbeleid is middels een dynamische verwijzing opgenomen in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. Deze regeling houdt in dat de parkeerbehoefte alsmede het laden en lossen op eigen terrein dient te worden opgevangen.

2.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

Sinds 2011 is de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek van de gemeente Sittard-Geleen van kracht. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid, waarmee de belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd kunnen worden.

De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot Site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- het grote economische belang dat de Chemelot Site heeft voor Zuid-Limburg;
- de speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen van eventuele ongevallen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- de aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen: toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot Site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand van het bedrijventerrein. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering vormen uiteraard de activiteiten op het spoor, omdat deze infrastructuur op het bedrijventerrein vastligt.

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het onderhavige plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de Chemelot Site. Meer informatie over het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

2.4.9 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

Op 13 september 2012 is de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. De veiligheidsvisie biedt een kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzes, die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke/economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of – waar mogelijk – verbetert.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50-meterzone, de 200-meterzone en het invloedsgebied. Voor de 50-meterzone richt het beleid zich op een in beginsel bebouwingsvrije ruimte van 50 meter bij nieuwe ontwikkelingen. Eén van de uitgangspunten is dat er binnen 50 meter, gemeten van het hart van het buitenste spoor, geen kwetsbare functies worden gerealiseerd.

Binnen de 200-meterzone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare functies worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare functies zo ver als mogelijk van het spoor



geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effectbeperkende maatregelen.

Het plangebied is direct ten noorden van het spoor gelegen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het omzetten van enkele kantoorbestemmingen naar bedrijfsbestemmingen. Hierdoor zal de personendichtheid binnen het plangebied afnemen, hetgeen een positief effect heeft op het groepsrisico ter plaatse. In de onderstaande tabel zijn de uitgangspunten weergegeven die in acht dienen te worden genomen vanuit het beleid dat is opgenomen in de Veiligheidszone Spoorzone Sittard-Geleen:

Contour	Afstand	Planologisch Bestaande situatie	Nieuwe situatie/ontwikkelingen w.o. functiewijziging
PR contour (wettelijke grondslag)	30 m.	- Geen kwetsbare objecten (saneringsplicht primair rijk)	- Geen kwetsbare objecten
PR contour Basisnet	PM	- Situationeel verplaatsen van beperkt kwetsbare objecten overwegen	- In beginsel geen beperkt kwetsbare objecten
Groepsrisico (voorgesteld gemeentelijk beleid)	50 m.	- Situationeel sanering aanwezige kwetsbare bestemmingen (afstemmen op sloopprogrammering)	- Geen kwetsbare objecten
		- Heroverweging niet gerealiseerde bestemmingsplancapaciteit	- In beginsel geen beperkt kwetsbare objecten
	< 200 m.	- Heroverweging niet gerealiseerde bestemmingsplancapaciteit	- Uitwaartse zonering
		- Situationeel verplaatsing overwegen van kwetsbare bestemmingen met niet of nauwelijks zelfredzame mensen	- Zoveel als mogelijk vermijden van kwetsbare bestemmingen
			- Objecten beoordelen op basis van effectmaatregelen (zelfredzaamheid, beheersbaarheid, bestrijdbaarheid)
	> 200 m.	Ingeval van herstructurering EV als uitgangspunt bij ontwerp	- geen constructieve verplichtingen
			- aandacht voor infrastructuur, blusvoorzieningen ed

Meer informatie over het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

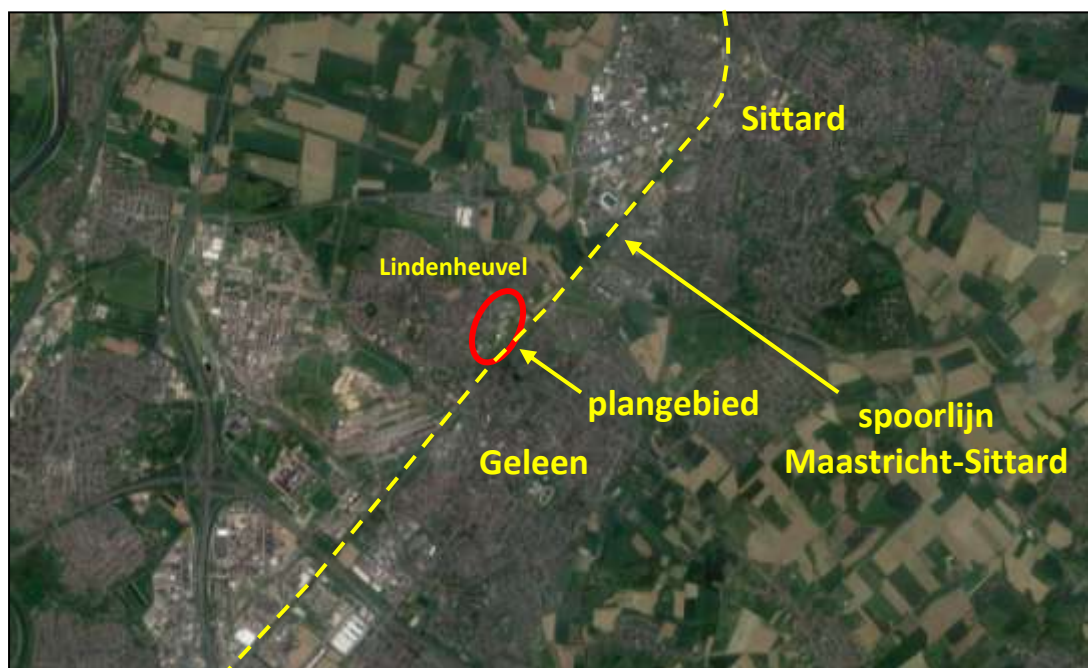


3 Beschrijving plangebied

3.1 Algemeen

Het plangebied behelst het Business Park Geleen, dat in de volksmond ook wel 'bedrijventerrein De Borrekuil' wordt genoemd. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 23 hectare en is gelegen op circa twee kilometer ten zuidoosten van Sittard en circa twee kilometer ten noordwesten van Geleen. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de wijk Lindenheuvel en de spoorlijn Maastricht-Sittard.

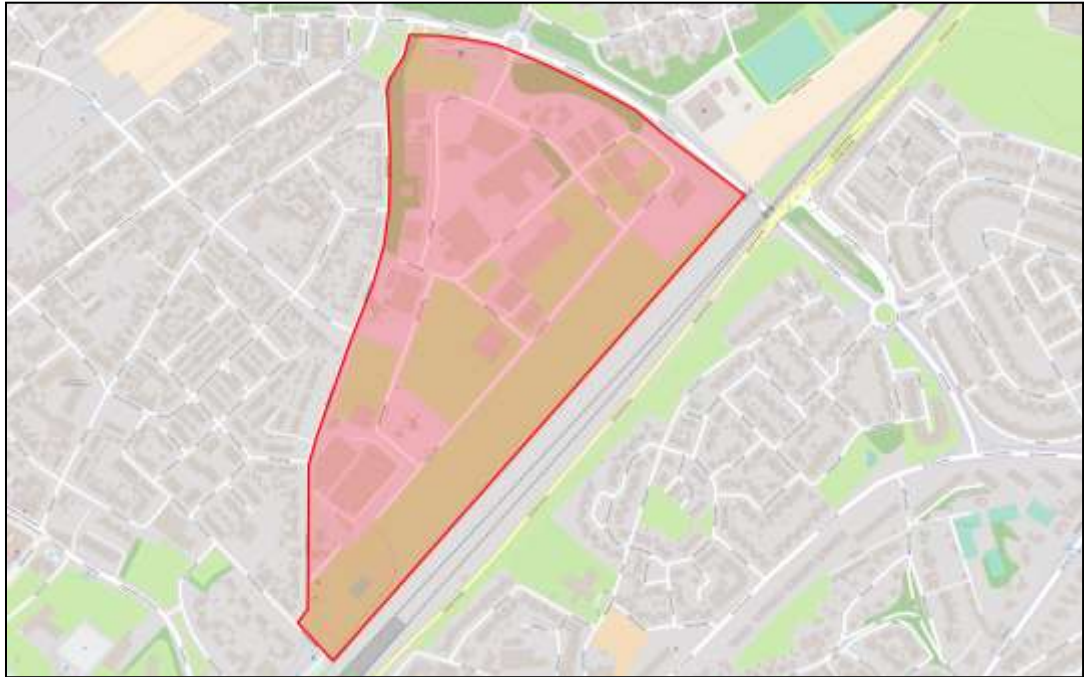
Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangeduid middels een rode ovaal:



Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Elsenburglaan en aan de westzijde vormt de Borrekuilstraat de begrenzing.



Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Businesspark Geleen is een kleinschalig, modern en gemengd bedrijventerrein van circa 10 hectare netto bedrijfsterrein. Het bedrijventerrein is met name geschikt voor midden- en kleinbedrijf en dan vooral gericht op productie-, bouw en installatiebedrijven, autohandel, groothandel, kantoorruimte en zakelijke dienstverlening. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de rotonde aan de Elsenburglaan, in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

De onderstaande afbeelding toont de ingang van het bedrijventerrein, vanaf de rotonde aan de Elsenburglaan, aan de noordzijde van het plangebied:



De in- en uitgang van het Business Park, aan de noordzijde van het plangebied



3.2. Functies op het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is uitsluitend bestemd voor bedrijven uit de lichte milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2. Met name aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein, aan weerszijden van de Transportlaan, is sprake van braakliggende bedrijfskavels.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels rode omlijning aangeduid. De Transportlaan is op de luchtfoto middels gele stippellijn weergegeven. De Nijverheidsweg/Handelsweg is middels een blauwe stippellijn weergegeven. De nummers die op de luchtfoto zijn weergegeven corresponderen met de beschrijving van het plangebied, vanaf pagina 21 van deze toelichting.



De onderstaande afbeelding toont de Transportlaan in noordoostelijke richting, ter hoogte van de kruising met de Nijverheidsweg. Met name aan de oostzijde van de Transportlaan (op de navolgende afbeelding aan de rechterzijde) is sprake van braakliggende bedrijfskavels. De gronden aan weerszijden van de Transportlaan zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2.



De Transportlaan in noordoostelijke richting, ter hoogte van de Nijverheidsweg



De onderstaande afbeelding toont de Transportlaan in zuidwestelijke richting, ter hoogte van de kruising met de Nijverheidsweg. Ook aan dit gedeelte van de Transportlaan is veelal sprake van braakliggende bedrijfskavels.



De Transportlaan in zuidwestelijke richting, ter hoogte van de Nijverheidsweg

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Nijverheidsweg, die in noordelijke richting overgaat in de Handelsweg. In dit gedeelte van het bedrijventerrein is beduidend minder sprake van leegstand. Aan de westzijde van de Handelsweg zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Aan de oostzijde van de Handelsweg zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan.

De onderstaande afbeelding toont de Handelsweg in noordelijke richting:



De Handelsweg in noordelijke richting



In het navolgende wordt een aantal bedrijven die op het Business Park Geleen zijn gesitueerd kort beschreven. Deze bedrijven zijn middels een nummering op de luchtfoto op pagina 19 aangeduid.

1: Tankstation Borrekuil (Elsenburglaan 2)

In het noordelijke gedeelte van het plangebied, ten westen van de ingang van het Business Park, ligt een LPG-tankstation (Elsenburglaan 2). Op de onderstaande afbeelding is het tankstation weergegeven vanaf de Elsenburglaan:



Het tankstation aan de noordrand van het plangebied, aan de Elsenburglaan 2

2: Bedrijfsverzamelgebouw/kantoorruimte (Transportlaan 1-151)

In het noordoostelijke gedeelte van het bedrijventerrein is een bedrijfsverzamelgebouw met parkeerterrein gesitueerd (Transportlaan 1-151). Deze gronden, met een oppervlakte van circa 7.040 m², zijn bestemd tot 'Dienstverlening'. Het gebouw heeft een plat dak en een maximale bouwhoogte van 25 meter.



Op de onderstaande afbeelding is de zuidgevel van het bedrijfsverzamelgebouw alsmede een gedeelte van het naastgelegen parkeerterrein weergegeven:



Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Transportlaan 1-151, in het noordoostelijke gedeelte van het plangebied

3: Milieupark Geleen (Nijverheidsweg 10)

In het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied, aan de Nijverheidsweg 10, is Milieupark Geleen gesitueerd. Dit milieupark is bestemd voor inwoners van de Westelijke Mijnstreek (gemeenten Sittard-Geleen, Beek, Stein en Beekdaelen). De onderstaande afbeelding toont de ingang aan de westzijde van het milieupark, gezien vanaf de Nijverheidsweg:



De ingang van het milieupark, aan de Nijverheidsweg 10



4: Parkje/trapveldje

In de zuidelijke punt van het plangebied is een parkje gelegen met zitgelegenheid, een trapveldje en een klein amfitheater. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van dit gedeelte van het plangebied. De eerste afbeelding toont de zitgelegenheid welke gelegen is op een heuveltje en op de achtergrond is het trapveldje zichtbaar:



Het parkje in het zuidelijke gedeelte van het plangebied (1)

De onderstaande afbeelding toont het amfitheater dat in het parkje is gesitueerd:



Het parkje in het zuidelijke gedeelte van het plangebied (2)



5: Woningen aan de Borrekuilstraat

Aan de westrand van het plangebied zijn zes woningen gesitueerd. Deze woningen (Borrekuilstraat 30, 32, 34, 62, 98 en 100) zijn met de voorgevel gesitueerd aan de Borrekuilstraat. Op de luchtfoto op pagina 19 zijn de woningen middels het cijfer 5 aangeduid. Deze woningen zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. De onderstaande afbeeldingen tonen de voorgevels van de woningen aan de Borrekuilstraat 30-32 (twee-onder-één-kap) en de vrijstaande woning aan de Borrekuilstraat 34:



Woningen Borrekuilstraat 30 en 32



Woning Borrekuilstraat 34



6 & 7: Maatschappelijke functies in het plangebied

Binnen het plangebied zijn twee percelen/panden gesitueerd met een maatschappelijke bestemming. Het betreft de percelen/panden aan de Borrekuilstraat 50 en aan de Borrekuilstraat 124. Ter plaatse van deze percelen/panden zijn maatschappelijke instellingen en voorzieningen toegestaan op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied.

De onderstaande afbeelding toont het perceel/pand aan de Borrekuilstraat 50:



Perceel/pand met maatschappelijke bestemming, aan de Borrekuilstraat 50

De onderstaande afbeelding toont het perceel/pand aan de Borrekuilstraat 124:



Perceel/pand met maatschappelijke bestemming, aan de Borrekuilstraat 124



4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plan

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan voorziet uitsluitend in een actueel juridisch-planologisch regeling die aansluit bij de standaarden van de gemeente Sittard-Geleen. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding binnen het plangebied. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

4.2 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De vaststelling van het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot het verstoren of beschadigen van beschermde planten/of diersoorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.



4.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd. Enkel de bestaande situatie op het bedrijventerrein wordt juridisch-planologisch vastgelegd. Een toetsing aan de Wet geluidhinder alsmede een toetsing aan een 'goede ruimtelijke ordening' zijn derhalve niet aan de orde.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er vindt dan ook geen grondverzet plaats, direct voortvloeiend uit de vaststelling van het bestemmingsplan. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.



Wet- en regelgeving*Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Onderhavig plan

Langs de oostelijke rand van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding (Z-530-01) van de Gasunie gesitueerd. Deze buisleiding heeft een diameter van 10 inch, een druk van 40 bar en een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. In het voorliggende bestemmingsplan is deze leiding voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Binnen deze dubbelbestemming, die een beschermingszone van vier meter aan weerszijden van de leiding bevat, mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal kantoorbestemmingen omgezet in bedrijfsbestemmingen. Hiermee neemt de personendichtheid binnen het plangebied af, hetgeen een positief effect heeft op het groepsrisico ter plaatse. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)



- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM¹⁰. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is tevens geen sprake van het toevoegen van nieuwe gevoelige functies in het kader van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.



Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er vindt dan ook geen bodemverstoring plaats die enig effect kan hebben op de archeologie binnen de gemeente Sittard-Geleen. In het voorliggende bestemmingsplan is het vigerende beleid ten aanzien van archeologie verankerd middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen, die in september 2011 is vastgesteld.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Overige milieuhinder

Trillings-, licht- en geurhinder

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De aspecten trillings-, licht- en geurhinder vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Langs de oostelijke rand van het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding, inclusief een beschermingszone van vier meter aan weersijden van de leiding, zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Langs de westelijke rand van het plangebied is een waterleiding gesitueerd. De leiding zelf is net buiten het plangebied gelegen. Binnen het plangebied is wel een beschermingszone van de leiding geregeld, middels de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.



5 Het bestemmingsplan

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op vaststellen van een actueel juridisch-planologisch regime conform de huidige landelijke SVBP-standaarden alsmede de actuele standaarden van de gemeente Sittard-Geleen, voor het Business Park Geleen.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Business Park Geleen' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1883.bpBusinesspark-VA01.

5.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

5.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden alsmede de algemene aanduidingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Bedrijf':

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan het grootste gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b< 2). Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1) zijn bedrijven van milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (b<3.2) zijn bedrijven van milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Het tankstation dat in het noordelijke gedeelte van het plangebied is gesitueerd, is eveneens bestemd tot 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' (vml). Tevens is een aantal bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer mogen bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 3,00 meter.

Tevens zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

Artikel 4: enkelbestemming 'Dienstverlening':

De bestemming 'Dienstverlening' is toegekend aan een perceel in het noordoostelijke gedeelte van het plangebied. Hier is een bedrijfsverzamelgebouw met kantoorruimten gesitueerd. Binnen deze bestemming mogen dienstverlenende bedrijven, kantoren en instellingen op financieel, juridisch of (ontwerp)technisch gebied of bedrijven op het gebied van communicatie, informatie en adviezen worden gevestigd. Tevens is een aantal bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.



Gebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte alsmede het maximaal toegestane bebouwingspercentage niet meer mogen bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter en voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie mogen maximaal 20,00 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,00 meter.

Tevens zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

Artikel 5: enkelbestemming 'Groen':

De enkelbestemming 'Groen' is toegekend aan de groenstroken welke tussen de bedrijfskavels zijn gelegen alsmede aan het parkje dat in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is gesitueerd. Binnen deze bestemming zijn plantsoenen, groenstroken en overige aanplantingen alsmede enkele bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter. De maximale bouwhoogte van kunstuitingen en speelvoorzieningen bedraagt 10,00 respectievelijk 6,00 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Artikel 6: enkelbestemming 'Maatschappelijk':

De enkelbestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de percelen aan de Borrekuilstraat 50 en 124. Binnen deze bestemming zijn instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied. Tevens is een aantal bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,00 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Tevens zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

Artikel 7: enkelbestemming 'Tuin':

De enkelbestemming 'Tuin' is toegekend aan de tuinen behorende bij de woningen aan de Borrekuilstraat 30, 32, 34, 62, 98 en 100, die gelegen zijn aan de westrand van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tuinen toegestaan en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen welke voor de naar de weg gekeerde gevel zijn gesitueerd niet meer mag bedragen dan 1,00 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.



Artikel 8: enkelbestemming 'Verkeer':

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de wegenstructuur binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer gerealiseerd worden. Tevens zijn parkeervoorzieningen, openbare ruimten en andere bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

De maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de openbare verlichting bedraagt 9,00 meter. Voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding mogen maximaal 10,00 meter hoog zijn en de bouwhoogte van kunstuitingen bedraagt maximaal 12,00 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Tevens zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

Artikel 9: enkelbestemming 'Wonen':

Deze bestemming is toegekend aan de woningen aan de Borrekuilstraat 30, 32, 34, 62, 98 en 100, die aan de westrand van het plangebied zijn gesitueerd. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de woonfunctie en een aantal hierbij behorende voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is voor wat betreft de goot- en bouwhoogte een onderscheid gemaakt tussen aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, waarbij de maximale bebouwingsoppervlakte 70 m² bedraagt. De maximale bebouwingsoppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m². De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen welke voor de naar de weg gekeerde gevel zijn gesitueerd niet meer mag bedragen dan 1,00 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn.

Artikel 10: dubbelbestemming 'Leiding - Gas':

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is toegekend aan de aardgastransportleiding die langs de oostelijke rand van het plangebied is gelegen. Tevens behelst deze dubbelbestemming een beschermingszone van vier meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

Artikel 11: Dubbelbestemming 'Leiding - Water':

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de beschermingszone van de waterleiding die langs de westrand van het plangebied, net buiten het plangebied, is gesitueerd. De beschermingszone valt binnen het onderhavige plangebied. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de waterleiding zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter.

Artikel 12 t/m 14: dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie':

In artikel 12 t/m 14 zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemmingen zijn onderzoeksgrenzen opgenomen. Wanneer deze onderzoeksgrenzen worden overschreden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden alvorens de geplande bodemverstoring kan plaatsvinden.



De onderzoeksgrens verschilt per dubbelbestemming. Bij de in dit plan voorkomende vier archeologische dubbelbestemmingen is de onderzoeksplicht van kracht bij:

- Waarde - Archeologie 2: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 50 m²;
- Waarde - Archeologie 3: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 100 m²;
- Waarde - Archeologie 4: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 500 m².



6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan heeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.



7 Communicatieparagraaf

7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen belangen van andere overheidsinstanties dan de gemeente Sittard-Geleen in het geding. Het voeren van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Business Park Geleen' heeft met ingang van 24 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Tevens is het ontwerp-bestemmingsplan in december 2024 aangeboden aan de Veiligheidsregio voor een advies met betrekking tot het houden van afstand tot een zijdelingse perceelsgrens in de regels. Het advies van de Veiligheidsregio is overgenomen in de regels verwerkt in de nota van zienswijzen.

Het bestemmingsplan is op 11 september 2025 door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld.



Bijlage 1 Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen

