

STARTNOTITIE M.E.R. FORTUNA STADION E.O.

AFBOUW STADION BV

AFBOUW STADION OMGEVING BV

WEERT

28 mei 2008

110621/CE8/0C8/000261



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond en m.e.r.-plicht	4
1.2	Doel van de m.e.r.-procedure	5
1.3	Doel van de startnotitie	5
1.4	Plan- en studiegebied	5
1.5	Mogelijkheden voor inspraak	6
1.6	Leeswijzer	6
2	Aanleiding en doelstelling	8
2.1	Context ontwikkeling Fortuna Stadion e.o.	8
2.2	Toelichting voornemen	11
2.3	Uitwerking van het voornemen	14
3	Voorgenomen activiteit en alternatieven	16
3.1	De voorgenomen activiteit	16
3.2	Ontwikkelprogramma	17
3.3	Alternatieven	18
3.4	Samenvattend overzicht	20
4	Huidige situatie en autonome ontwikkeling	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Huidige waarden in het gebied	22
4.2.1	Bodem en water	22
4.2.2	Flora en fauna	23
4.2.3	Archeologie	23
4.2.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	24
4.2.5	Geluid	25
4.2.6	Lucht	25
4.2.7	Externe veiligheid	25
4.3	Ontwikkelingen in het gebied	25
4.4	Het referentiekader	26
5	Te onderzoeken effecten in het MER	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Beoordeling van de effecten	27
6	Besluiten, beleidskader en procedure	29
6.1	Besluiten	29
6.2	Beleidskader	29
6.3	Betrokkenen	30
6.4	Besluitvormingsprocedure	30

Bijlage 1	Begrippen- en afkortingenlijst	33
Bijlage 2	Beleidskader	34
Bijlage 3	Topografische kaart plangebied	39
Bijlage 4	Literatuurlijst	40
Colofon		41

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 ACHTERGROND EN M.E.R.-PLICHT

De Afbouw Stadion BV, de Afbouw Stadion Omgeving BV en Gemeente Sittard-Geleen werken samen aan de doorontwikkeling en invulling van het Fortuna Stadion (te noemen: Fortuna Stadion e.o.). In en rondom het Fortuna Stadion zijn plannen voor diverse ontwikkelingen op het gebied van retail, horeca, leisure, sport, onderwijs en kantoren. Het betreft een toevoeging van toeristisch-recreatieve voorzieningen aan een bestaande voorziening, namelijk het voetbalstadion.

Afbeelding 1.1

Fortuna Stadion in de huidige situatie



Het huidige bestemmingsplan Bergerweg-Zuid tweede herziening is gebaseerd op een maximaal aantal te verwachten bezoekers van 250.000, ook is er binnen het huidige voorgestane ontwikkelprogramma voor Fortuna Stadion e.o. sprake van verschillende functies die niet in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen. De omvang van het te ontwikkelen gebied gekoppeld aan de voorgestane functies heeft geleid tot de conclusie dat het te verwachten aantal bezoekers groter is dan 500.000 (zie paragraaf 3.2 en 3.3). Hiermee wordt de grens van de m.e.r.-plicht (uit het Besluit milieu-effectrapportage 1994 onderdeel C onder 10.1) overschreden. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) ten behoeve van het herzien van het bestemmingsplan is daarmee verplicht.

Waarom milieueffectrapportage?

De m.e.r.-plichtige activiteit betreft de exploitatie van recreatie georiënteerde bedrijvigheid, waarbij het bezoekersaantal de m.e.r.-plichtige grens van 500.000 bezoekers per jaar overschrijdt. De m.e.r.-procedure wordt formeel gekoppeld aan het herzien van het bestemmingsplan.

1.2 DOEL VAN DE M.E.R.-PROCEDURE

Doel van de m.e.r.-procedure is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over de activiteiten. Daarbij wordt aangegeven welke maatregelen mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het op te stellen MER voor Fortuna Stadion e.o. dient de meest geschikte invulling van de voorgenomen activiteit in beeld te brengen (bezien vanuit milieu), evenals de hiermee gepaard gaande gevolgen voor het milieu en het ruimtegebruik. Dit geldt voor zowel het effect ter plaatse als in de directe omgeving van het stadion.

Het MER dient formeel ter ondersteuning van de besluitvorming over de noodzakelijke wijziging van het vigerende bestemmingsplan, te weten Bestemmingsplan Bergerweg-Zuid tweede herziening. Het MER zal gezamenlijk met het ontwerp bestemmingsplan¹ ter visie worden gelegd.

Het Bevoegd Gezag, de Gemeenteraad van Sittard-Geleen, maakt uiteindelijk de keuze voor de vastlegging van het ontwikkelprogramma van Fortuna Stadion e.o. in het bestemmingsplan.

1.3 DOEL VAN DE STARTNOTITIE

Voorliggende startnotitie is de eerste stap in de m.e.r.-procedure (zie hoofdstuk 6 voor een nadere toelichting op de procedure). De startnotitie biedt op hoofdlijnen informatie over het voornemen aan het Bevoegd Gezag, de bevolking, de Commissie voor de m.e.r. (Cmer) en de wettelijke adviseurs in het kader van de m.e.r.-procedure. De lezer krijgt informatie over aanleiding en doel van het initiatief, de m.e.r.-procedure en de onderwerpen die in het MER onderzocht zullen worden. Met behulp van de startnotitie zullen richtlijnen worden opgesteld voor de inhoud van het MER. Daarvoor vraagt het Bevoegd Gezag, de Gemeenteraad van Sittard-Geleen, advies aan de Cmer en de wettelijke adviseurs.

1.4 PLAN- EN STUDIEGEBIED

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Sittard van de gemeente Sittard-Geleen tussen de Bergerweg en de spoorlijn Sittard-Maastricht. Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein 'Bedrijvenstad Fortuna'. Het plangebied zelf wordt begrensd door de spoorlijn, de Eggerweg, de Lissabonlaan en het gebied Aan de Waeter Coul (zie afbeelding 1.2 en ook 3.1).

Het gebied is goed bereikbaar via de snelweg A2, de Middenweg, de Urmonderbaan en de Bergerweg. Aan de overzijde van het spoor ligt de woonwijk Sanderbout. Aan de overzijde van de Middenweg ligt het landschapspark 'De Graven'. In de groene zone is ruimte voor sportvelden, maar ook voor wandel-, fiets- en ruiterspaden. Door de ontwikkeling van Fortuna Stadion e.o. kan een vloeiende overgang van sport (Fortuna Stadion e.o.) naar ontspanning en rust (De Graven) worden gecreëerd.

¹ In een eerder stadium (2006-2007) is een ontwerp bestemmingsplan 'Fortuna Stadion e.o.' opgesteld en ter visie gelegd. Dit ontwerp bestemmingsplan is destijds gebaseerd op een bezoekersaantal van maximaal 250.000 bezoekers (niet m.e.r.-plichtig). In de nu te doorlopen procedure zal het MER met een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Afbeelding 1.2

Ligging Fortuna Stadion e.o. in
zijn omgeving

**1.5****MOGELIJKHEDEN VOOR INSPRAAK**

De startnotitie is bedoeld om belanghebbenden de gelegenheid te bieden opmerkingen te maken over de gewenste inhoud van het MER. Deze (inspraak)reacties worden meegenomen bij het formuleren van de richtlijnen. De richtlijnen bevatten inhoudelijke eisen waaraan het op te stellen MER moet voldoen.

Schriftelijke reacties kunnen binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking van de ter inzage legging worden ingediend bij Gemeente Sittard-Geleen.

SCHRIFTELIJKE REACTIES KUNNEN WORDEN INGEDIEND BIJ:**Gemeente Sittard-Geleen**

t.a.v. Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 18

6130 AA Sittard

Waar en wanneer de startnotitie kan worden ingezien, wordt bekend gemaakt door middel van advertenties in lokale en regionale bladen.

1.6**LEESWIJZER**

Hoofdstuk 1 schetst het algemene kader van het project. De aanleiding en doelstelling van het voornemen is beschreven in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk is onder andere een onderbouwing gegeven van de totstandkoming van het ontwikkelprogramma. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de huidige situatie en autonome ontwikkeling van aanwezige functies in de directe omgeving van het plangebied.

De voorgenomen activiteit en de werkwijze voor de totstandkoming van de varianten en alternatieven in het MER zijn beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft globaal welke effecten in het MER beschreven en beoordeeld zullen worden. In hoofdstuk 6 is een kort overzicht opgenomen van de besluiten, het beleidskader en de te volgen procedure.

Er is een aantal bijlagen bij de startnotitie gevoegd:

- bijlage 1: begrippen- en afkortingenlijst.
- bijlage 2: beleidskader.
- bijlage 3: topografische kaart plangebied.
- bijlage 4: gebruikte literatuur.

HOOFDSTUK 2 Aanleiding en doelstelling

2.1 CONTEXT ONTWIKKELING FORTUNA STADION E.O.

Om een goed beeld te kunnen geven van de gewenste functionele en ruimtelijke invulling is het noodzakelijk om het plangebied te bekijken in samenhang met de directe omgeving. Gemeente Sittard-Geleen heeft in haar Stadsvisie (Stadsvisie 2012) vastgelegd hoe de stad zich de komende 10 jaar zal ontwikkelen op sociaal, fysiek en economisch gebied. De centrale missie in de Stadsvisie is om de drie voormalige gemeenten (Born, Geleen en Sittard zijn per 1 januari 2001 samengevoegd tot één gemeente) te transformeren tot een herkenbare en samenhangende stad. Daarbij worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

- inzetten op kwalitatieve groei van de stedelijke voorzieningen.
- versterken van sociale vitaliteit van de stad.
- versterken van de stedelijke functies.
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

De Stadsvisie is mede gebaseerd op het provinciale beleidskader vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (zie bijlage 2).

In de Stadsvisie is een stedenbouwkundige structuur gekozen die afwijkt van de oorspronkelijke situatie. Het Middengebied – waarvan het plangebied Fortuna Stadion e.o. deel uitmaakt – transformeert van een restruimte tussen de bestaande kernen en de spoorlijn tot een schakel die de steden Sittard en Geleen dichterbij elkaar brengt en daarnaast nieuwe eigenschappen toevoegt aan de bestaande kernen (zie afbeelding 2.1).

Afbeelding 2.1

Middengebied als schakel in de gemeente Sittard-Geleen (Stadsvisie 2012)



Het Middengebied (waaronder 'Bedrijvenstad Fortuna') krijgt in stedenbouwkundige zin een eigen identiteit waardoor een nieuw stedelijk centrum ontstaat naast de bestaande stedelijke centra van Sittard en Geleen. Het stadion en omgeving gaan deel uitmaken van dit nieuwe centrum en is hier nadrukkelijk onderdeel van maar met een geheel eigen accent.

Het Middengebied wordt in de Stadsvisie bij uitstek geschikt geacht voor de ontwikkeling van een themacentrum rond het thema gezondheid met accenten op zorg, ontspanning en sport. De elementen waar deze ontwikkeling omheen moet plaatsvinden zijn al aanwezig: Fortuna Stadion en het ziekenhuis. Er zijn reeds enkele voorzieningen in de vorm van sportvelden, een bioscoop, ook is sprake van een centrale ligging en zijn goede uitvalswegen aanwezig.

Een verdere uitdieping van de Stadsvisie vond plaats in de Retailstructuurvisie Sittard Geleen (oktober 2007). Naast een visie op gewenste ontwikkelingen wordt ook aangegeven welke ontwikkelingskaders zouden moeten gelden voor de perifere en grootschalige detailhandel en themagebonden ontwikkelingen. De gemeente wil het geleden koopkrachtverlies terugwinnen en streven naar een samenhangend en kwalitatief goed aanbod op wijkniveau, op stedelijk/regionaal niveau en op bovenregionaal niveau. Als uitgangspunt hierbij geldt dat:

- het versterken van de stedelijke en regionale functies gebaat is bij complementaire en sterke stadscentra en unieke, zich onderscheidende perifeer gelegen grootschalige winkelformules.
- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad gebaat is bij volwaardige winkelcentra voor niet-dagelijkse inkopen en frequent dagelijkse inkopen in de buurten en wijken.

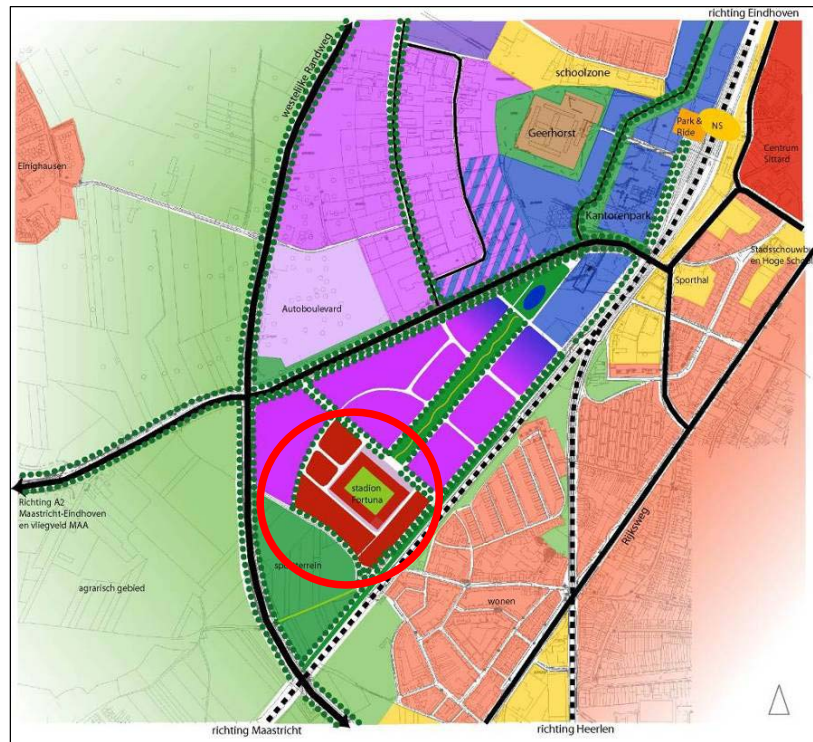
Nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen van stedelijke allure worden niet voorzien.

Het is van belang om de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied waar deze MER betrekking op heeft, te zien binnen het kader dat hierboven is geschetst. In 'Bedrijvenstad Fortuna' zijn drie delen te onderscheiden (zie ook afbeelding 2.2):

- In het noorden een gebied met de nadruk op kantoorontwikkelingen die de eerste aanzet krijgt door de vestiging van het SABIC hoofdkantoor. Deze kantoorontwikkeling vormt de voortzetting van het kantorenpark bij het station dat langzamerhand zijn voltooiing nadert. Het gebied is de entree naar het stationsgebied van Sittard.
- Aan de zuidzijde vormt het Fortuna Stadion de kern voor een verdere ontwikkeling rond het thema sport. Het representatieve karakter sluit aan op dat van de aan de overzijde gelegen autoboulevard (Bergerweg).
- In het middendeel liggen aan de Bergerweg enkele nieuwe vestigingen in de technologische sector die aansluiten op het gemengd plus bedrijventerrein aan de overzijde. Deze zonering wordt voortgezet in het onderhavige plan en moet leiden tot een hoogwaardig diensten- en bedrijfengebied met een thematisch sport- en leisureaccent en aanverwante functies rond het stadion.

Afbeelding 2.2

Uitwerking Bedrijvenstad
Fortuna



In de Gebiedsvisie (1999) zetten de 'vroegere' gemeenten in op het versterken van de kwaliteiten van het groene buitengebied en het voorzien in de recreatieve behoeften van de inwoners van hun gemeenten. Dit groene buitengebied kreeg de naam 'Landschapspark De Graven' en is circa 5.700 hectare groot. Het landschapspark ligt ten zuidwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Middenweg. Bij de ontwikkeling van Fortuna Stadion e.o. wordt gezocht naar het creëren van aansluitingen op het landschapspark: er kan een overgang gecreëerd worden van intensief sport & leisure (Fortuna Stadion e.o.) naar het extensiever gebruikt recreatief uitloophet gebied binnen het landschapspark. Beide ontwikkelingen kunnen elkaar daarmee versterken.

Afbeelding 2.3

Landschapspark De Graven
(Gebiedsvisie, 1999.)



2.2

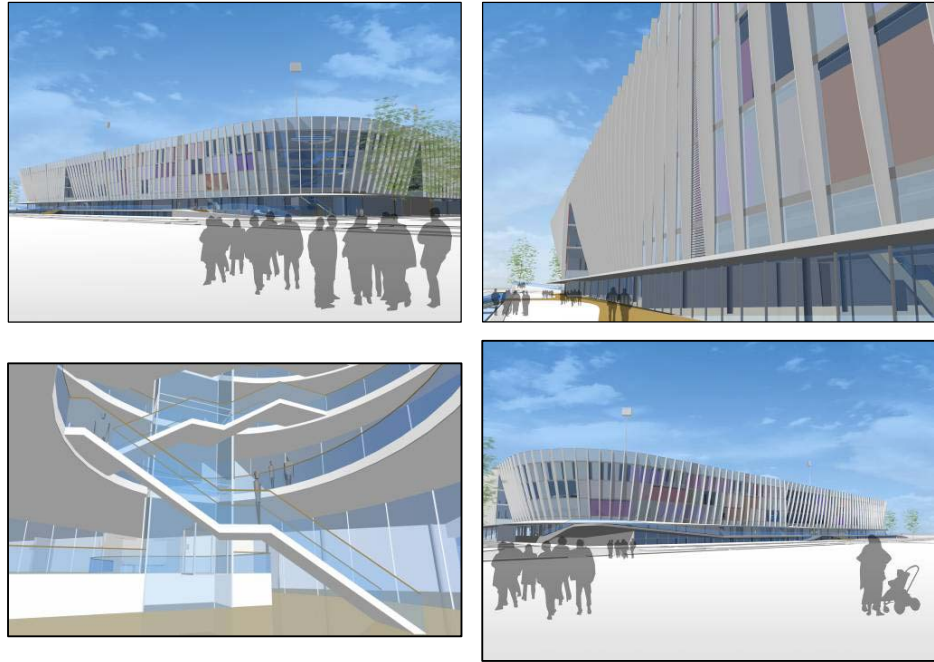
TOELICHTING VOORNEMEN

Inleiding

Bij de concrete uitwerking van Fortuna Stadion e.o. is een zorgvuldige keuze gemaakt uit verschillende elkaar aanvullende elementen. De nadruk ligt op de toepassing van een breed concept in de sportieve sfeer, maar ook op verblijf- en uitgaansmogelijkheden en kantoren merendeels in een sportieve context en detailhandel. De detailhandel betreft vooral winkels in sportartikelen, maar ook een grote supermarkt die binnen een aantal randvoorwaarden (provinciaal en gemeentelijk beleid) in het gebied gevestigd kan worden.

Afbeelding 2.4

Impressie Afbouw Stadion

**Sport**

Sport binnen het plangebied staat in het teken van sportbeoefening waaronder tennis, squash, badminton, fitness en wellness, bergbeklimmen (klimwand), mogelijk voorzieningen voor duiksport en ontspanning in de brede betekenis van het woord. Deze typen sport sluiten aan op de bestaande vormen van actieve en passieve sportbeoefening rond het stadion en de zuidelijk gelegen sportvelden. Binnen dit kader kunnen ook voorzieningen als bijvoorbeeld een indoorspeeltuin geschaard worden.

Onderwijs

Binnen de voorgenomen ontwikkeling van Fortuna Stadion e.o. bestaat ook ruimte voor onderwijs. Het betreft hier onderwijs gelieerd aan sport. De Hogeschool van Sport (sportacademie van Fontys) heeft te kennen gegeven zich binnen het plan te willen vestigen. De onderwijsfunctie wordt gecombineerd met sporthal en -velden, die in de avonden en weekenden ook beschikbaar zijn voor andere sportactiviteiten.

Sportretail

Algemeen

De tijd dat de sportsector een afgesloten en overzichtelijk domein was, is al lang voorbij. Naast een nieuw aanbod aan recreatieve sporten is er ook in toenemende mate sprake van een vervlechting met andere maatschappelijke domeinen zoals het bedrijfsleven. Er is een commercieel vrijetijdscapex ontstaan waarin elementen als fitness, detailhandel, toerisme en entertainment bij elkaar komen. Overal ontstaan multifunctionele sport- en vrijetijdscapexen meestal in de stadsrand waarin het onderscheid tussen sport en entertainment steeds vager wordt.

Door het samenvoegen van de verschillende elementen ontstaat een synergie-effect. Beheer, promotie en marketing kunnen gezamenlijk worden aangepakt, infrastructuur kan worden gedeeld. Het grotere en meer diverse aanbod biedt een betere spreiding van risico's waardoor de grilligheden van de markt beter kunnen worden opgevangen. Het Arenastadion (ArenA) is een voorbeeld waarbij in het stadion zelf allerlei voorzieningen op het gebied van sport, entertainment, horeca en detailhandel worden aangeboden en rondom het stadion andere elementen worden toegevoegd met megastores o.a. op het gebied van sport en spel, persoonlijke verzorging, kantoren, muziektheater en een bioscoopcomplex. Elders in Europa zijn deze ontwikkelingen eveneens duidelijk zichtbaar.

VOORBEELDEN MULTIFUNCTIONELE SPORT- EN VRIJETIJDSCAPEXEN

Voorbeelden zijn Omniworld in Almere (met velerlei sportvoorzieningen, hotel en congrescentrum), Sportion in Den Bosch (met sportvoorzieningen, restaurants, fitness en saunas) en sportcentrum Euroborg in Groningen (met sportvoorzieningen, winkels, horeca). Op andere plaatsen gaat het om verschillende verregaande voornemens om tot een dergelijke ontwikkeling te komen waarbij een veelheid aan recreatiesportvoorzieningen gecombineerd wordt met detailhandel, horeca, evenementenhal en bioscoopcomplex.

Themacentrum

Het stedelijk dienstenterrein² waarbinnen Fortuna Stadion e.o. is gelegen, kan binnen de totale retailstructuur worden aangemerkt als een themacentrum op het gebied van sport en leisure. Aan sport gerelateerde retail is dan geen autonome, maar een ondersteunende of afgeleide functie van het thema. Binnen de beleidskaders die door de provincie voor een dienstenterrein zijn gegeven en binnen de door de gemeenteraad geformuleerde randvoorwaarden zal het mogelijk zijn aan sport gerelateerde winkels te realiseren als daarmee de bestaande distributieplanologische structuur niet wordt ontwricht.

Ook winkels met een algemeen sportassortiment zijn toelaatbaar als aangetoond kan worden (voorwaarde) dat ze de bestaande distributieplanologische structuur niet ontwrichten. In het MER zal ter onderbouwing hierop worden ingegaan. Een eventuele aanwezigheid van deze winkels betekent dat hierdoor een (boven)regionale aantrekkingskracht gerealiseerd wordt (en dat is de bedoeling, zoals in de Stadsvisie is uitgesproken). De winkels moeten wel aan de provinciale eis voldoen wat betreft de

² Stedelijk dienstenterrein (POL). Marktgebied: Stedelijk gebied (straal circa 10 km) – modern gemengd bedrijvenpark, opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, R&D en dienstverlening. Bedrijven moeten een binding hebben met het stedelijke gebied.

minimale oppervlakte van 1.000 m² (Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 2006 – zie bijlage 2).

Invulmogelijkheden

In 2005 en in mei 2007 is door BRO een onderzoek verricht naar de invulmogelijkheden van sportretail in en om het Fortuna Stadion. De conclusie is dat er ruimte is voor ongeveer 6.000 m² waarbij verschillende invullingen zijn onderzocht. Als deze zaken goed gepositioneerd worden binnen een duidelijk thema en met samenhangende doelgroepen zullen synergie-effecten optreden. Dit geldt ook voor de combinatie met de andere functies in het gebied. Het totale volume kan groter zijn, maar is sterk afhankelijk van de mogelijkheden voor verplaatsing van bestaande sportretail vanuit de gemeente naar het plangebied.

De sportidentiteit van de gemeente, de eigenheid van het gebied en de locatie bieden zeker mogelijkheden om een sportconcept en een sportthema in combinatie met andere functies verder door te ontwikkelen. De mix met andere functies moet er ook op gericht te zijn om de verblijfsduur te verlengen. Kindervermaakelementen, horeca en mogelijkheden voor try&buy kunnen daar op goede wijze invulling aan geven. Het try&buy principe houdt in dat men ter plekke de voorgenomen aankoop kan uitproberen. Het zal hierbij vooral gaan om winkels die iets nieuws toevoegen aan het assortiment en een aantrekkingskracht hebben die het lokale niveau overstijgt.

Supermarkt XL

Een afzonderlijk aspect, ten aanzien van retail, is de vestiging van een megasupermarkt. Uit onderzoek blijkt dat het vestigen van een dergelijke supermarkt mogelijk is als dit gepaard gaat met een herstructurering van het supermarktaanbod op wijk- en buurniveau. Ten behoeve van het MER zal dit nader worden onderbouwd. De bereikbaarheid en de zichtbaarheid van een supermarkt XL, waarbij in beginsel sprake moet zijn van een locatie zo dicht mogelijk aanliggend tegen bestaande woonconcentratie, is wenselijk. De vestiging van een supermarkt XL in het casco van het stadion kan aan deze wensen tegemoet komen, mits dat gepaard gaat met de afbouw van supermarkten elders in Sittard. De supermarkt XL zal een bovenregionale aantrekkingskracht hebben. Uit distributieplanologische onderzoeken is gebleken dat de supermarkt XL niet zal leiden tot een duurzame ontvruchting van de detailhandelstructuur in de gemeente Sittard-Geleen, dit ondanks het feit dat sprake is van een verdringingsmarkt. De keuzen moeten echter wel zorgvuldig worden gemaakt.

Horeca en leisure

De horeca en leisure ontwikkeling staat in het teken van uitgaan en verblijven. Wat het eerste betreft gaat het om functies als een casino, speelautomatenhal, muziekhal, zalencentrum met podium en dansfaciliteiten en bijvoorbeeld een bowlingbaan. Een casino is nog niet aanwezig binnen de gemeente Sittard-Geleen en wordt dan ook gezien als een toevoeging en verbreding van de stedelijke functies van de gemeente. Samen met de genoemde aanvullende functies kan een dergelijke concentratie aan uitgaansfuncties, mede gezien de benodigde parkeerbehoefte, goed gesitueerd worden in het onderhavige stedelijke dienstenterrein (begrip uit Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Dergelijke functies voorzien in de gewenste aanvullende aantrekkingskracht van de locatie op zich en het stedelijke gebied van Sittard-Geleen.

Wat betreft het verblijven bestaat er een duidelijke markt voor een hotel in het hogere segment van de markt zeker ook in relatie met DSM, NEDCAR en SABIC. Een dergelijk hotel met tenminste 90 kamers is in de nabijheid van het Fortuna Stadion geprojecteerd.

Kantoren

Een kantoren verzamelgebouw is geprojecteerd in het stadion complex zelf waar kantoorachtige bedrijfsbebouwing past in het casco van het gebouw (kleinere eenheden, op verdieping). In de directe omgeving is voorzien in een zelfstandige kantorenontwikkeling. Er wordt uitgegaan van grotere kantoren zoals in de POL-uitwerking is gegeven met dien verstande dat een kantoren verzamelgebouw als één kantooreenheid zal worden beschouwd.

Brandweer

De brandweer is momenteel gevestigd aan de Swentiboldstraat te Sittard. Deze locatie is gelegen aan de oostzijde van het stadsdeel Sittard tussen de President Kennedyingel en de Keulse Baan. De kantoorfuncties van deze locatie zullen worden overgebracht naar een nieuwe locatie. Daarnaast zal er een extra 24 uren bezet uitrukpunt worden gerealiseerd om een betere regionale dekking te krijgen. De locatie Fortuna Stadion e.o. voldoet aan de wensen van de brandweer (bereikbaarheid) en wordt gezien als een goede nieuwe vestigingsplaats voor de brandweer; de brandweer heeft ook nog een andere locatie op het oog.

Nu is elke gemeente verantwoordelijk voor uitruk, preventiewerk en beleidsvorming. Door de fusie van de 19 Limburgse gemeentelijke korpsen tot een regio kunnen hier veel synergie voordelen behaald worden. In oktober 2008 wordt besloten of de regio op 1 januari 2009 van kracht gaat. De regionale functie kan ook op de betreffende locatie worden ingevuld.

2.3

UITWERKING VAN HET VOORNEMEN

Voor Fortuna Stadion e.o. bestaat een ruimtelijk concept dat zowel voldoet aan de wensen van de individuele bedrijven/ondernemers als aan doelstellingen van de overheid. Een en ander is uitgewerkt in het 'Planconcept Bedrijven & Kantorenstad Fortuna/Kantorenpark Sittard' (voor geheel Bedrijvenstad Fortuna). Uitgangspunten binnen dit concept zijn:

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

De nieuwe functionele invulling rond het stadion zal ook een nieuwe beeldbetekenis en herkenbaarheid met zich meebrengen. Het totale complex zal zowel in hoogte en volume als in architectonische expressie een extra kwaliteit in brengen, waarbij het zich naar verschillende zijden nadrukkelijk zal presenteren.

Afbeelding 2.5

Stedenbouwkundig model
Bedrijven & Kantorenstad
Fortuna / Kantorenpark Sittard
(Rijnbouwt Van der Vossen)



In de voorgaande paragraaf is op basis van diverse uitgevoerde economische effecten- en haalbaarheidstudies een toelichting en onderbouwing gegeven op het voornemen. De initiatiefnemers zijn aanvullend daarop in gesprek met geïnteresseerde partijen voor vestiging binnen Fortuna Stadion e.o. Op basis hiervan zijn de initiatiefnemers bezig met een uitwerking van het voornemen richting een ontwikkelprogramma. Een toelichting hierop is opgenomen in hoofdstuk 3.

HOOFDSTUK 3

Voorgenomen activiteit en alternatieven

3.1 DE VOORGENOMEN ACTIVITEIT

Rondom het Fortuna Stadion hebben de initiatiefnemers het voornemen de mogelijkheid te creëren voor de vestiging van sport gerelateerde winkels en bedrijven. Het programma voor Fortuna Stadion is gebaseerd op vijf pijlers, waarin het thema **sport & leisure** centraal staat:

1. **Active Sports.** Het is de bedoeling om met de ontwikkeling van Fortuna Stadion een kwaliteitsimpuls te geven aan de sportfaciliteiten in Sittard-Geleen. Verschillende voorzieningen worden gebundeld en naar een hoger niveau gebracht. De verdere afbouw van het huidige stadion biedt mogelijkheden om verschillende functies op het gebied van sport- en vrije tijd te combineren die elkaar kunnen versterken. Uitgegaan wordt van onder andere een healthcenter, een tennis- en badmintonhal, sportvelden, een squashhal en een klimhal.
2. **Onderwijs.** Binnen het plangebied is ook de Hogeschool van Sport gepland. Daartoe zullen leslokalen, praktijklaboratoria en sportlokalen worden gerealiseerd. De onderwijsfunctie wordt gecombineerd met een sporthal en/of -velden.
3. **Shopping.** In het programma is sportretail en sportgerelateerde retail opgenomen. Daarnaast wordt een supermarkt gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van 6.000 m² bvo voor sportgerelateerde retail en een grootschalige supermarkt ('supermarkt XL') met een omvang van 5.000 m² bvo.
4. **Entertainment.** Binnen het concept zijn voor dit onderdeel onder andere bars, een restaurant en mogelijk een disco en/of casino voorzien. Op het gebied van ontspanning en entertainment wordt onder andere een bowlingcenter, een amusementshal, een muziekhal en een kinderparadijs gerealiseerd.
5. **Business.** In de plannen is ruimte opgenomen voor kantoren. Het gaat hierbij grotendeels om kantoorruimtes ondersteunend aan de sportvoorzieningen. Daarnaast is de mogelijke vestiging van de brandweer binnen deze pijler mogelijk. Ook een hotel met circa 90 kamers is opgenomen in de plannen. Bij het hotel is een vergadercentrum voorzien, waar bijvoorbeeld sportmeetings kunnen worden gerealiseerd.

3 Varianten voor uit te geven bvo's

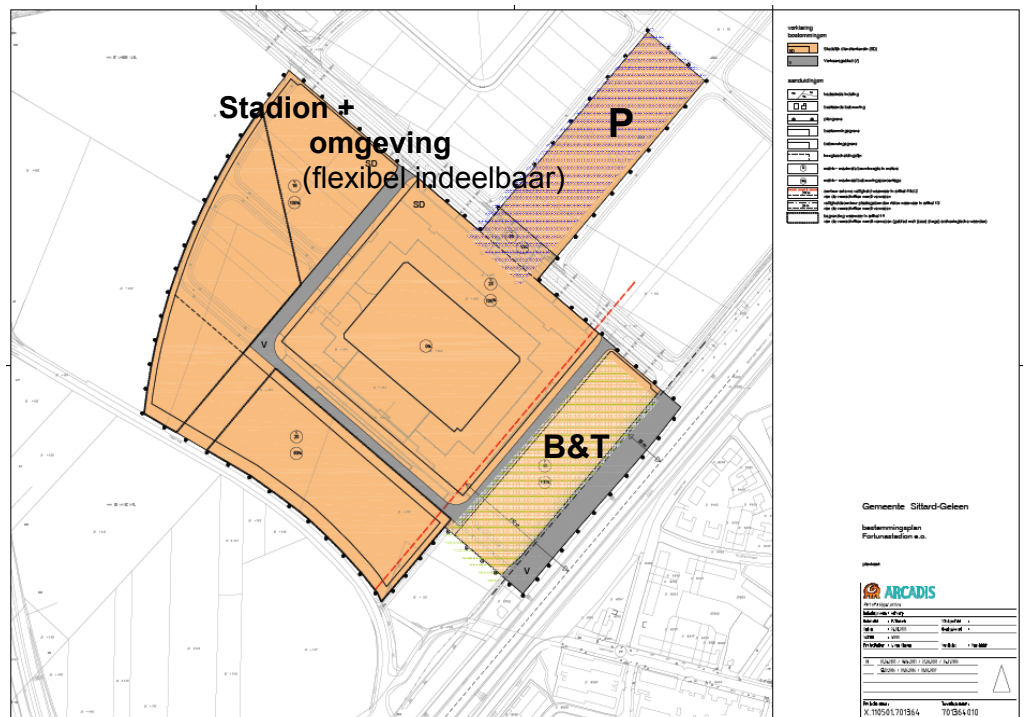
De invulling van het specifieke functionele programma staat in dit stadium van de planvorming voor een belangrijk deel open en is mede afhankelijk van ontwikkelingen in de markt. De ontwikkeling van het plangebied en de pijlers / functionaliteiten staan vast, van enkele functies binnen de pijlers is nog niet zeker of deze daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden, ook de omvang van verschillende functies staat nog niet vast.

Om flexibiliteit te behouden in de planvorming wordt hier in het MER praktisch mee omgegaan. In het ontwikkelprogramma worden 3 varianten onderscheiden op basis van een minimaal, een gemiddeld en een maximaal oppervlak uit te geven bvo. De minimumvariant gaat uit van een beperkte invulling van het plangebied, gebaseerd op een exploitabele situatie. De maximumvariant gaat uit van een maximaal haalbare invulling van het plangebied. De mediumvariant is een variant die tussen het minimum en maximum ligt. In de volgende paragraaf is het ontwikkelprogramma toegelicht.

3.2 ONTWIKKELPROGRAMMA

In afbeelding 3.1 is een indeling van het plangebied gegeven op basis waarvan het ontwikkelprogramma binnen de hiervoor beschreven varianten is uitgewerkt.

Afbeelding 3.1
Plangebied en globale indeling



Voor de invulling van het programma is maximaal een bvo van 150.000 m² beschikbaar:

- 50.000 m² in en aangrenzend aan het bestaande Fortuna Stadion.
- maximaal 92.000 m² rondom het Fortuna Stadion.
- en maximaal 8.000 m² in de strook tussen het stadion en het spoor.

Binnen de contouren van het plangebied is de indeling nog flexibel, met uitzondering van twee functionaliteiten:

- een locatie voor parkeren is vastgesteld aan de noordzijde van het stadion (in afbeelding 3.1 aangegeven met P); het parkeerterrein valt buiten de maximaal te bebouwen bvo van 150.000 m² (in het MER wordt bepaald hoe groot de parkeerbehoefte is en op welke wijze deze ingevuld kan worden).
- in de zone tussen het spoor en het Fortuna Stadion kunnen in verband met externe veiligheid alleen functies met een extensief gebruik worden gerealiseerd; op deze locatie is daarom actieve sport gepland, te weten een hal voor badminton en tennis (aangegeven met B&T).

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf wordt voor het ontwikkelprogramma uitgegaan van een minimumvariant, een mediumvariant en een variant op basis van de maximaal haalbare invulling. De realiteit zal zijn dat sommige functies conform de minimumvariant en andere functies conform maximumvariant en/of er tussenin worden gerealiseerd.

In tabel 3.1 is een invulling gegeven van de 3 varianten in te ontwikkelen bvo's.

Tabel 3.1

Varianten
ontwikkelprogramma

Funcities	Variant 'minimum' (bvo)	Variant 'medium' (bvo)	Variant 'maximum' (bvo)
1. Actieve sport (B&T)	5.000 m2	7.000 m2	8.000 m2
2. Actieve sport overig	5.000 m2	10.000 m2	15.000 m2
3. Sportretail	6.000 m2	6.000 m2	6.000 m2
4. Supermarkt XL	5.000 m2	5.000 m2	5.000 m2
5. Horeca			
a. Amusement (bowling, leisure e.d.)	1.500 m2 2.000 m2	2.500 m2 5.000 m2	5.000 m2 7.000 m2
b. Restaurant	0 m2	2.000 m2	4.600 m2
c. Disco (flexibel, mogelijk buiten stadion)			
6. Hotel (incl. 2000 m2 zakencentrum)	5.000 m2	7.000 m2	9.000 m2
7. Kantoorfuncities	1.000 m2	6.000 m2	12.000 m2
8. Brandweer	4.000 m2	5.000 m2	9.000 m2
9. Onderwijs in combinatie met sporthal/ -velden	12.000 m2	17.000 m2	20.000 m2
10. Klimhal/ speelhal kinderen	1.000 m2	3.000 m2	5.000 m2
11. Poppodium/ concerthal	2.000 m2	3.500 m2	5.000 m2
12. Overig: sport & leisure / kantoren	21.000 m2	25.000 m2	39.400 m2
Totaal	70.500 m²	104.000 m²	150.000 m²

Onder functie 'overig' 12 worden verschillende functies begrepen waarmee het ontwikkelprogramma wordt aangevuld. Dit betreft:

- Sport en sportieve recreatie: lichamelijke bezigheden met spel- en wedstrijdelement beroepshalve of ter ontspanning en voorzieningen ten behoeve van recreatie waaronder sport- en spelaccomodaties, en andere voorzieningen en accommodaties ten dienste van deze functies.
- Leisure: mogelijkheden van vrijetijdsbesteding in de vorm van sport, spel en ontspanning (bijvoorbeeld indoorspeelhal).
- Kantoren: ruimten bestemd ten behoeve van diverse administratieve werkzaamheden.

3.3

ALTERNATIEVEN

Voor het beoordelen van de milieueffecten in het MER zijn niet zozeer de bvo's per functionaliteit, maar vooral de bezoekersaantallen van belang. De te ontwikkelen bvo's binnen de varianten zijn daarom per functionaliteit 'omgerekend' naar bijbehorende te verwachten bezoekersaantallen per jaar.

Hierbij is mede gebruik gemaakt van het onderzoek 'bezoekersaantallen nieuwe initiatieven Fortuna Stadion' (ARCADIS, december 2007). In het onderzoek is op basis van kentallen een inschatting gemaakt van het verwachte aantal bezoekers voor een groot aantal van de functies in het ontwikkelprogramma (met uitzondering van de functies brandweer, onderwijs en poppodium/concerthal). In het bezoekersaantal per m² bvo zit een bandbreedte, die in het genoemde onderzoek aangegeven is met een minimaal en een maximaal aantal bezoekers per m² bvo. In de vertaalslag van bvo's richting aantal bezoekers in tabel 3.2 is voor de variant 'minimum' bvo uitgegaan van het minimale aantal bezoekers per m² bvo; voor de variant 'maximum' bvo is uitgegaan van het maximale aantal bezoekers per m² bvo. Hiermee worden de extremen binnen de bandbreedten in beeld gebracht.

Van de functie 'overig' (12) is de definitieve invulling nog niet bekend en kunnen de verwachte bezoekersaantallen nog variëren afhankelijk van de specifiek te ontwikkelen functies; hieraan is dus niet direct een aantal bezoekers in de gewenste bandbreedte te koppelen. Om die reden is voor dit onderdeel in de minimum invulling uitgegaan van een functie met extensief gebruik (sportcentrum e.d.). In de medium invulling is meer bvo beschikbaar voor de invulling van deze functie en wordt tevens uitgegaan van een intensiever ruimtegebruik (sportfaciliteiten in combinatie met kantoren). Voor de maximale variant wordt uitgegaan van het maximaal haalbare bvo in combinatie met een hoge bezettingsgraad van de betreffende functie. Er wordt daarom in deze variant uitgegaan kantoorfuncties voor het gehele oppervlak uit te geven bvo.

Op deze wijze worden de varianten dus omgerekend naar alternatieven gebaseerd op verschillende bezoekersaantallen. De resultaten hiervan staan weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2

Doorvertaling varianten ontwikkelprogramma naar alternatieven bezoekersaantallen (per jaar)

Funcities	Alternatief 'minimum'	Alternatief 'medium'	Alternatief 'maximum'
1. Actieve sport (B&T)	44.500	62.000	71.000
2. Actieve sport overig	102.500	205.000	308.000
3. Sportretail	238.000	251.000	364.000
4. Supermarkt XL	1.300.000	1.350.000	1.350.000
5. Horeca			
a. Amusement (bowling, leisure e.d.)	142.500	237.500	475.000
b. Restaurant	353.000	882.500	1.235.500
c. Disco (flexibel, mogelijk buiten stadion)	0	149.000	344.000
6. Hotel (incl. 2000 m2 zakencentrum)	25.000	35.000	44.500
7. Kantoorfuncties	8.500	50.000	100.000
8. Brandweer*	25.500	28.500	31.500
9. Onderwijs (HBO) in combinatie met sporthal / -velden**	90.500	134.000	177.000
10. Klimhal / speelhal kinderen	32.000	96.000	160.000
11. Poppodium / concerthal***	200.000	280.000	360.000
12. Overig: sport & leisure / kantoren	186.500	218.500	328.000
Totaal	2.748.500	3.979.000	5.348.500

* Bij de bepaling van het aantal bezoekers wordt uitgegaan van het overbrengen van de kantoorfuncties en het realiseren van een extra uitrukpunt. De eventuele invulling van de regionale functie is in de aangegeven bezoekersaantallen niet meegenomen.

** Voor deze functie zal een gedeelte van het terrein worden ingevuld met gebouwen / lokalen e.d., en daarnaast worden sportgelegenheden gerealiseerd. Bezoekersaantallen zijn vooral afhankelijk van het aantal leerlingen. Er wordt uitgegaan van 400-800 studenten (wisselend per dag), 30-40 medewerkers en een beperkt aantal externen per dag. Er wordt uitgegaan van 42 lesweken, waarvan 4-6 toetsweken.

*** Het verwachte aantal bezoekers hangt af van het te realiseren aantal plaatsen en het aantal concerten/voorstellingen. Op dit moment bestaat hier nog weinig zicht op. In de tabel is een grove inschatting van het aantal bezoekers opgenomen – hiermee wordt indicatief de bandbreedte in bezoekersaantallen aangeduid.

De alternatieven in het MER zijn daarmee vooral gebaseerd op het ontwikkelprogramma. De aangegeven bezoekersaantallen zijn gebaseerd op een kwalitatieve analyse van het verwachte aantal bezoekers.

In het MER zal op een kwalitatieve wijze worden nagegaan in hoeverre de alternatieven (mogelijk in verschillende mate) bijdragen aan de doelstellingen die Gemeente Sittard-Geleen heeft ten aanzien van 'Bedrijven & Kantorenstad Fortuna / Kantorenpark Sittard'.

Voorkeursalternatief

Op basis van de beschreven effecten van de alternatieven/varianten kiest de initiatiefnemer in overleg met Gemeente Sittard-Geleen het voorkeursalternatief. Het voorkeursalternatief wordt mede gebaseerd op het distributie-planologisch onderzoek, de marktanalyse en het zicht op partijen die concreet hebben aangegeven zich te willen vestigen. Afhankelijk van de uitkomsten van het MER kan de initiatiefnemer er voor kiezen bepaalde mitigerende en compenserende maatregelen in het voorkeursalternatief op te nemen. Dit voorkeursalternatief wordt vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan.

Meest milieuvriendelijk alternatief

Het MMA is een wettelijk voorgeschreven alternatief. Op basis van de effectbeschrijving in het MER zal het MMA ontwikkeld worden, waarbij het voorkeursalternatief als uitgangspunt voor het MMA wordt gebruikt. Bij de vaststelling van het MMA worden de doelstellingen (economische ontwikkeling en haalbaarheid planvoornemen) gerelateerd aan optredende milieueffecten. Aanvullend wordt een 'pakket' van mitigerende en compenserende maatregelen ontwikkeld om de negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken en waarbij de positieve effecten mogelijk kunnen worden vergroot.

3.4

SAMENVATTEND OVERZICHT

In het MER worden drie alternatieven getoetst. In tabel 3.3 is in een samenvattend overzicht opgenomen welke oppervlakte uit te geven bvo's en verwachte bezoekersaantallen bij deze alternatieven worden beoordeeld. Op basis van de effectbeschrijving worden het MMA en het VKA bepaald.

Tabel 3.3

Overzicht te onderzoeken
alternatieven

	Alternatief 'minimum'	Alternatief 'medium'	Alternatief 'maximum'
Oppervlak plangebied (m2) - incl. oppervlak best. stadion	11,4 ha	11,4 ha	11,4 ha
Bvo (m2) - totaal uit te geven	70.500 m2	104.000 m2	150.000 m2
Verwachte aantal bezoekers - totaal verwachte bezoekers	2.748.500	3.979.500	5.348.500

HOOFDSTUK

4

Huidige situatie en
autonome ontwikkeling**4.1 ALGEMEEN**

Het gebied Fortuna Stadion e.o. wordt begrensd door de spoorlijn Maastricht-Geleen-Sittard, de Eggerweg, de Lissabonlaan en het gebied Aan de Waeter Coul. De wegen binnen het plangebied zijn aangelegd en de bedrijfsgronden zijn ten behoeve van het plan 'Bedrijvenstad Fortuna' bouwrijp gemaakt. Het plangebied ligt met uitzondering van de wegen, het parkeerterrein en het stadion al meerdere jaren braak. Aan de overzijde van het spoor ligt de woonwijk Sanderbout.

4.2 HUIDIGE WAARDEN IN HET GEBIED**4.2.1 BODEM EN WATER**

Uit de bodemkwaliteitskaart (2004), alsmede het bodembeheerplan (2004) van Gemeente Sittard-Geleen blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied marginaal tot licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK's en EOX. Uit verricht uitloogonderzoek blijkt dat de gebiedseigen verontreiniging niet leidt tot een onaanvaardbare verspreiding. De mate van bodemverontreiniging zal in het MER nader worden toegelicht, maar zal geen onderscheidend criterium tussen de alternatieven zijn.

Het terrein heeft een licht verloop in maaiveldhoogte van zuidwest naar noordoost, van circa 53,70 m + NAP naar 52,85 m + NAP. De geschatte grondwaterstandspiegel is gelegen op 43 m + NAP, circa 10 m beneden maaiveld en heeft geen invloed op de voorgenomen activiteit. Dit aspect kan in het MER verder dan ook buiten beschouwing worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

In of nabij het plangebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis. Regenwater infiltreert, voor zover het braakliggende gronden betreft, rechtstreeks in de bodem. Op een deel van het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI Susteren. Het regenwater van de reeds aanwezige gebouwen en verhardingen wordt via de inmiddels aangelegde ringleiding verzameld en naar een centraal gelegen bassin gevoerd. Dit bassin heeft een bluswaterfunctie en tevens een retentiefunctie. Het bassin is gedimensioneerd op hevige regenbuien. Via een overstortstelsel wordt het overtollige regenwater naar een ondergronds infiltratiewerk afgevoerd. Binnen 48 uur is het bassin weer beschikbaar voor een volgende bui.

Bij de effectbeschrijving Fortuna Stadion e.o. kan er vanuit gegaan worden dat de principes ten aanzien van de waterhuishouding gehandhaafd blijven. De effectbeschrijving in het MER zal dan ook grotendeels plaats vinden op basis van reeds gemaakte afspraken in de Watertoets ten behoeve van Bedrijvenstad Fortuna. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- zoveel mogelijk vasthouden / hergebruiken van gebiedseigen water.
- voorkomen van piekafvoer op open water.
- scheiden van schone en vuile waterstromen.
- hemelwater maximaal afkoppelen van vuilwaterriool en infiltreren naar grondwater.

Aandachtspunt in het MER ten opzichte van de afstemming die over het plan reeds met het Waterschap heeft plaatsgevonden is mogelijk een wijziging (toename) van het verhard oppervlak.

WATERTOETS

De Watertoets is een verplicht onderdeel bij de ruimtelijke planvorming. De Watertoets is een procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. Het proces van de Watertoets waarborgt een vroegtijdige inbreng van de waterbeheerders en heeft tot doel om wateraspecten volledig mee te laten wegen in de planvorming. De planvorming voor Fortuna Stadion duurt al enkele jaren. In het kader van het reeds opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan en de planontwikkeling van 'Bedrijvenstad Fortuna' is uitgebreid gecommuniceerd met Provincie Limburg en Waterschap Roer en Overmaas. In de uitwerking van het plan wordt aangesloten bij de principes die hierin zijn vastgesteld, indien noodzakelijk vindt aanvullend overleg plaats.

4.2.2

FLORA EN FAUNA

De gronden van het plangebied zijn in het verleden in het kader van de ontwikkeling van 'Bedrijvenstad Fortuna' bouwrijp gemaakt. De oorspronkelijke beplanting en de daarmee samenhangende biotopen zijn toen verwijderd. Enige vorm van beplanting is mede door het regelmatig gepleegde onderhoud niet aanwezig in het plangebied. Ook is er binnen het plangebied geen fauna van enige betekenis aanwezig. Tijdens een veldbezoek (2 december 2005) is geconcludeerd dat de feitelijke inrichting van het plangebied niet zal leiden tot knelpunten ten aanzien van natuurwet- en regelgeving, mits een aantal maatregelen in acht wordt genomen, zoals de aanlegwerkzaamheden en het verwijderen van aanwezige vegetatie laten plaatsvinden buiten het broedseizoen en eventueel aanbrengen van (lijnvormige) beplanting (of deels handhaven van aanwezige beplanting). Ten behoeve van het opstellen van het MER zal een vervolg veldbezoek plaatsvinden om na te gaan in hoeverre deze conclusie gehandhaafd kan blijven.

In en rondom het plangebied liggen geen (al of niet toekomstige) natuurgebieden die aangewezen zijn als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciaal OntwikkelingsGroen (POG). In de omgeving van het plangebied liggen geen natuurgebieden die beschermd zijn in het kader van de Vogel- en Habitatrictlijn.

4.2.3

ARCHEOLOGIE

Uit 'kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie' van de 'Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie' van Provincie Limburg blijkt dat er in of nabij het plangebied geen

terreinen van hoge archeologische waarde of betekenis en terreinen van hoge archeologische waarden zijn. Ook zijn er geen te beschermen en/of beschermde archeologische monumenten in het plangebied. Op 'kaart 2: Indicatieve archeologische waarden' is opgenomen dat op basis van bodemanalyse en geologie archeologische vondsten verwacht kunnen worden. Het plangebied staat hier aangeduid als categorie 'midden': een Aanvullende Archeologische Inventarisatie is dan noodzakelijk.

In december 2005 is door RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn enkele archeologische vondsten gedaan. Destijds is de aanbeveling gedaan om voor het plangebied een vervolgonderzoek te doen in die zones waar het bodemprofiel relatief in tact lijkt, vooral het zuidelijke en zuidwestelijke deel van het plangebied en in die delen van het plangebied waar grootschalige bodemverstoringen zullen plaatsvinden. In het MER zal uitgegaan worden van het onderzoek van RAAP, aangezien de verwachting is dat de alternatieven niet tot verschillende effecten zullen leiden. Het noodzakelijk geachte onderzoek zal in een later stadium plaatsvinden en gekoppeld worden aan de noodzakelijke bouwvergunning; dan is ook concreet welke maatregelen op welke locatie binnen het plangebied genomen zullen worden.

4.2.4

VERKEER, ONTSLUITING EN PARKEREN

Het plangebied wordt ontsloten via de Bergerweg (N294), die als één van de radiaal georiënteerde stadsautowegen enerzijds een directe verbinding met de binnenstad van Sittard mogelijk maakt en anderzijds via een vierbaans autoweg direct gekoppeld is aan de regionale wegenstructuur (de Middenweg/Randweg) en het internationale wegennet (A2). Het plangebied is uitermate strategisch gelegen in de Euregio, in Nederland, met in het noorden Roermond, in het zuid-oosten Heerlen en in het zuid-westen Maastricht. Het buitenland ligt nabij: Aken, Luik, Hasselt en Genk zijn in korte tijd bereikbaar.

In het kader van de ontwikkeling van 'Bedrijvenstad Fortuna' is aansluitend aan de Bergerweg binnen het gebied een wegensysteem gedimensioneerd dat de te verwachten verkeershoeveelheden uit een dergelijk bedrijventerrein met hoge dichtheden goed aan kan; daarbij is al rekening gehouden met de verkeerseffecten van Fortuna Stadion e.o. Belangrijk is om in het MER na te gaan of de aanwezige infrastructuur het verwachte verkeer inderdaad op een goede manier kan afwikkelen. In deze beoordeling is het noodzakelijk ook de piekmomenten in bezoekersaantallen te toetsen.

In de huidige situatie is er een parkeervoorziening onder het Fortuna Stadion aanwezig (753 parkeerplaatsen). Daarnaast is de braakliggende strook (in afbeelding 3.1 aangeduid met P) in gebruik als parkeervoorziening. In het MER zal de parkeerbehoefte van de voorgenomen activiteit worden bepaald en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

De locatie ligt op circa 1.500 m van het station Sittard vanwaar een sneltreinverbinding met halfuursfrequenties wordt onderhouden met de Randstad (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam), ook zijn er halfuursverbindingen met Maastricht, Luik/Aken en Heerlen. Het busstation ligt ook op circa 1.000 m afstand, op 200 m afstand ligt een bushalte.

4.2.5 **GELUID**

Voor de grote spoor- en verkeerswegen en industrieterrein is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering. In het plangebied is een aantal geluidzones vastgesteld, namelijk langs de Bergerweg, langs de Middenweg en langs de spoorweg. Binnen het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein en specifiek binnen het plangebied Uitbreiding Fortuna Sittard worden geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd.

4.2.6 **LUCHT**

In 2005 is er een onderzoek (Grontmij, december 2005) verricht naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied. Er werd geconcludeerd dat geen overschrijding plaatsvindt van de jaargemiddelde grenswaardeconcentraties van fijn stof en NO₂. Ter hoogte van het plangebied en de omringende wegen vindt er voor geen van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit overschrijding plaats. Naar aanleiding van gewijzigde inzichten in de achtergrondconcentraties is aanvullend onderzoek verricht (Cauberg-Huygen, maart 2007). Uit dit onderzoek volgt dat er ook bij deze gewijzigde inzichten geen sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen.

4.2.7 **EXTERNE VEILIGHEID**

Het gebied van de spoorzone waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt belast door de problematiek van de externe veiligheid tengevolge van transporthandelingen met gevaarlijke stoffen en personendichtheden. Bepalend zijn zowel het emplacement Sittard als het doorgaand vervoer op de spoorlijn Sittard-Geleen. Er is in de huidige situatie sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico tengevolge van het doorgaand vervoer.

4.3 **ONTWIKKELINGEN IN HET GEBIED**

Vanaf 1998 is het bedrijventerrein 'Bedrijvenstad Fortuna' in ontwikkeling. Het betreft een modern, gemengd stedelijk bedrijventerrein met een omvang van circa 40 hectare. Het terrein vormt een belangrijk onderdeel van de voorraad hoogwaardig bedrijventerrein in de gemeente Sittard-Geleen. De plannen hiervoor zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid.

HUIDIGE BESTEMMING PLANGEBIED IN BESTEMMINGSPLAN BERGERWEG-ZUID

In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de functie 'gemengde bestemming' (bedrijfszonering 2, 3 en 4). Hierbinnen is ruimte voor bedrijven met een lokale en/of regionale functie (milieucategorie 2 en 3) met inbegrip van detailhandel in brandgevaarlijke stoffen, volumineuze goederen en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit (verband houdend met industriële of ambachtelijke bedrijfsactiviteit); alles binnen bepaalde voorwaarden. Genoemde bedrijfszonering kent een onderscheid in o.a. vloeroppervlak van de vestigingen voor maximaal % kantoorachtige bedrijvigheid. Ook is specifiek een locatie voor muziekhal en voetbalstadion met ondergrondse parkeeraccommodatie aangegeven.

Voor de ontwikkeling in en rondom het Fortuna Stadion wordt een gedeelte van 'Bedrijvenstad Fortuna' (namelijk 11,4 hectare) aan de voorraad modern, gemengd bedrijventerrein onttrokken. Dit om zo de verdere ontwikkeling van het Fortuna Stadion en het daarmee sterk samenhangende sport- en leisurecluster gekoppeld met kantoren en detailhandel mogelijk te maken. Fortuna Stadion e.o. krijgt zo de functie van een stedelijk dienstenterrein. De oppervlakte die in de toekomst als sport/leisure, detailhandel en kantoren ingericht zal worden, moet echter elders binnen de gemeente gecompenseerd worden om het totale areaal aan bedrijventerrein niet te verkleinen.

4.4

HET REFERENTIEKADER

Het referentiekader in een MER wordt bepaald door de huidige situatie en reeds vastgesteld beleid. In dit geval betreft dit het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid tweede herziening. De voorgenomen activiteit geeft een alternatieve invulling voor een gedeelte van dit bestemmingsplan, waarbij een aantal functies binnen het ontwikkelprogramma al in het vigerende bestemmingsplan zijn genoemd. Dit maakt het lastig om een goede vergelijkingsbasis van de alternatieven in het MER vast te stellen.

Het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op maximaal 250.000 bezoekers. De ingeschatte bezoekersaantallen binnen de verschillende alternatieven in het MER zijn aanzienlijk groter, variërend van circa 2.700.000 - 5.300.000 bezoekers (zie paragraaf 3.3). Ook al is sprake van een aantal functies dat in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, gezien de omvang van de verwachte bezoekersaantallen wordt er voor gekozen om de totale ontwikkeling van de voorgenomen activiteit te beoordelen in het MER. De vergelijkingsbasis binnen het plangebied is de huidige situatie waarbij het Fortuna Stadion al aanwezig is, maar zonder toevoeging van andere functies.

Voor de directe omgeving van het plangebied, zijnde de rest van Bedrijvenstad Fortuna, wordt wel uitgegaan van een invulling overeenkomstig bestemmingsplan Bergerweg-Zuid tweede herziening.

HOOFDSTUK 5

Te onderzoeken effecten in het MER

5.1 ALGEMEEN

In het MER zullen de positieve en negatieve effecten van de alternatieven/varianten uit hoofdstuk 3 worden beschreven, passend bij het detailniveau van de planvorming. Er zal onderscheid gemaakt worden in effecten tijdens de aanleg- en inrichtingsfase, en effecten na de realisatie van de voorgenomen activiteit. Ook zal in het MER worden aangegeven welke mitigerende en/of compenserende maatregelen mogelijk zijn.

5.2 BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

Per milieuaspect is een aantal concrete criteria geformuleerd op basis waarvan de effecten in het MER worden beschreven en beoordeeld aan de hand van gangbare normen (zie tabel 5.1). Het beoordelingskader is mede gebaseerd op de inschatting van de relevantie van onderzoekaspecten naar aanleiding van de beschrijving van de huidige situatie in het plangebied in hoofdstuk 4.

Tabel 5.1

Aanzet beoordelingskader

Thema	Aspect	Wijze van beoordelen
Verkeer en ontsluiting	Verkeersafwikkeling autoverkeer (I/C) – normaal en piekmomenten	Kwantitatief en kwalitatief
	Verkeersafwikkeling openbaar vervoer	Kwalitatief
	Langzaam verkeer	Kwalitatief
	Bereikbaarheid hulpdiensten o.a. brandweer	Kwalitatief
	Verandering verkeersveiligheid	Kwalitatief
Geluid	Invloed op parkeren (parkeerbehoefte)	Kwantitatief en kwalitatief
	Verandering geluidbelast oppervlak als gevolg van verkeerslawaaï en mogelijk ander lawaai (vanuit functies)	Kwantitatief en kwalitatief
Lucht	Toetsing normen wet Geluidhinder	Kwantitatief en kwalitatief
	Toetsing normen Besluit Luchtkwaliteit op fijn stof en NO ₂	Kwantitatief en kwalitatief
Externe veiligheid	Invloed vervoer gevaarlijke stoffen (o.a. spoor)	Kwantitatief en kwalitatief
	Invloed aanwezige inrichtingen en -voorzieningen	Kwantitatief en kwalitatief
Sociale veiligheid	Routes langzaam verkeer	Kwalitatief
	Invloed ontwikkelingen op omgeving	Kwalitatief
Bodem	Aanwezige bodemkwaliteit / -verontreiniging	Kwalitatief
Water	Invloed op waterberging (verhard	Kwalitatief

Thema	Aspect	Wijze van beoordelen
	oppervlak)	
	Verandering waterbeheersing	Kwalitatief
	Benutting duurzaam watergebruik	Kwalitatief
Flora en fauna	Verandering (beschermd) flora	Kwalitatief
	Verandering (beschermd) fauna	Kwalitatief
Archeologie / cultuurhistorie	Invloed (potentiële) archeologische waarden	Kwalitatief
	Invloed cultuurhistorische waarden	Kwalitatief
Stedenbouw	Ruimtelijke kwaliteit	Kwalitatief
	Benutting Duurzaam Bouwen	Kwalitatief

De te beschrijven effecten in het MER zullen kwalitatief worden beoordeeld aan de hand van de volgende zevenpuntsschaal:

- ++ sterk positief effect
- + positief effect
- 0/+ beperkt positief effect
- 0 neutraal effect
- 0/- beperkt negatief effect
- negatief effect
- sterk negatief effect

Indien uit de inspraak blijkt dat er nog aanvullende belangrijke effecten zijn, zullen deze eveneens in het MER aan de orde komen.

In het MER zal aandacht worden besteed aan de totstandkoming (onderbouwing) van een objectieve beoordeling van de effecten per aspect.

Referentiekader

Het referentiekader waar de alternatieven in het MER mee worden vergeleken is beschreven in paragraaf 4.4. Het referentiekader kan beschouwd worden als nulalternatief, waarbij geen sprake is van ontwikkeling Fortuna Stadion e.o. In de referentiesituatie is het huidige gebruik van het Fortuna Stadion uiteraard wel begrepen. Het nulalternatief is geen reëel alternatief, omdat de voorgenomen activiteit Fortuna Stadion e.o. betreft.

Leemten in kennis en evaluatie achteraf

De effectbeschrijving in het MER zal voor een deel gebaseerd zijn op aannamen. In het MER wordt een overzicht opgenomen van de resterende leemten in kennis en informatie die na de beschrijving en beoordeling van de effecten resteren. Deze leemten in kennis worden, voor zover relevant, in een door Bevoegd Gezag op te stellen evaluatieprogramma opgenomen. In het MER wordt een aanzet voor het evaluatieprogramma opgenomen. In dit programma zal in ieder geval monitoring van het aantal bezoekers zijn opgenomen.

HOOFDSTUK

6 Besluiten, beleidskader en procedure

6.1 **BESLUITEN**

Het MER dient ter ondersteuning van de besluitvorming over de noodzakelijke wijziging van het vigerende bestemmingsplan, te weten Bestemmingsplan Bergerweg-Zuid tweede herziening.

Voor 'Bedrijvenstad Fortuna' is een civieltechnisch plan opgesteld. De civieltechnische uitgangspunten en voorwaarden zijn in dit plan, ook voor Fortuna Stadion e.o., vastgelegd.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van realisatie van Fortuna Stadion e.o. zijn daarnaast diverse vergunningen en ontheffingen noodzakelijk.

Relatie m.e.r. en (reeds gestart) RO-traject

In 2006 is een voorontwerp bestemmingsplan 'Fortuna Stadion' ter inzage gelegd – dit bestemmingsplan ging er vanuit dat maximaal 250.000 bezoekers zouden worden aangetrokken. Ook het ontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels al ter visie gelegen. De uitkomsten van het MER kunnen mogelijk leiden tot wijziging van een aantal punten in dit ontwerp bestemmingsplan. Het MER zal dan ook gezamenlijk met een nieuw op te stellen ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

6.2 **BELEIDSKADER**

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal en lokaal niveau, waarin relevant beleid en besluiten ten aanzien van Fortuna Stadion e.o. zijn opgenomen. In het MER worden de relevante beleidsuitspraken uit de genoemde plannen beschreven.

Tabel 6.1

Relevant beleidskader

Beleidsniveau	Beleidsplan
Europees beleid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Europese Vogel- en Habitatrictlijn (Natura 2000) ▪ Kaderrichtlijn Water
Rijksbeleid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nota Ruimte ▪ Nationaal Milieubeleidsplan Plus ▪ Wet luchtkwaliteit ▪ Wet geluidhinder ▪ Wet milieubeheer ▪ Wet vervoer gevaarlijke stoffen ▪ Wet Archeologische Monumentenzorg ▪ Flora- en faunawet

Provinciaal/regionaal beleid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) ▪ POL-aanvulling 'Diensten en locaties' en POL2006 ▪ Beleidsregio III 'Stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek' ▪ Landschapspark De Graven
Gemeentelijk beleid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmingsplan Bergerweg-Zuid (tweede partiële herziening 23 juni 1998 door GS vastgesteld) ▪ Voorontwerp Bestemmingsplan Fortuna Stadion ▪ Beleidsvisie spoorzone Sittard-Geleen ▪ Stadsvisie 'Stad in gesprek' ▪ Retailstructuurvisie Sittard-Geleen

6.3

BETROKKENEN

De belangrijkste betrokken partijen bij de m.e.r.-procedure zijn hieronder aangegeven.

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van de voorgenomen activiteiten bij Fortuna Stadion e.o. is Afbouw Stadion BV en Afbouw Stadion Omgeving BV.

Bevoegd gezag

Het Bevoegd Gezag neemt het m.e.r.-plichtige besluit: de vaststelling van het bestemmingsplan en wordt gevormd door de gemeenteraad van Gemeente Sittard-Geleen.

Commissie voor de milieueffectrapportage (Cie-m.e.r.)

De Cie-m.e.r. bestaat uit een aantal onafhankelijke deskundigen afkomstig uit verschillende disciplines. De Cie-m.e.r. geeft advies over de richtlijnen aan het Bevoegd Gezag en toetst het MER op juistheid en volledigheid. Bij het opstellen van het advies voor de richtlijnen en het toetsingsadvies wordt rekening gehouden met de inspraakreacties.

Wettelijke adviseurs

Het Bevoegd Gezag vraagt vooraf aan het opstellen van de richtlijnen advies aan de zogenaamde wettelijke adviseurs. Dit zijn de regionale inspecteur van Ruimtelijke Ordening van het ministerie van VROM, de regionale directeur Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van het ministerie van LNV en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monument (RACM), namens de minister van OC&W.

Insprekers

Belanghebbenden kunnen twee keer inspreken tijdens de m.e.r.-procedure. De eerste keer is na het verschijnen van de startnotitie. De tweede keer is na het verschijnen van het MER.

6.4

BESLUITVORMINGSPROCEDURE

Het MER voor Fortuna Stadion e.o. zal worden gekoppeld aan het nieuw op te stellen bestemmingsplan Fortuna Stadion e.o. Het MER wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inspraak cq. ter visie gelegd. In afbeelding 6.8 is de m.e.r.-procedure schematisch weergegeven. De volgende stappen zijn onderscheiden:

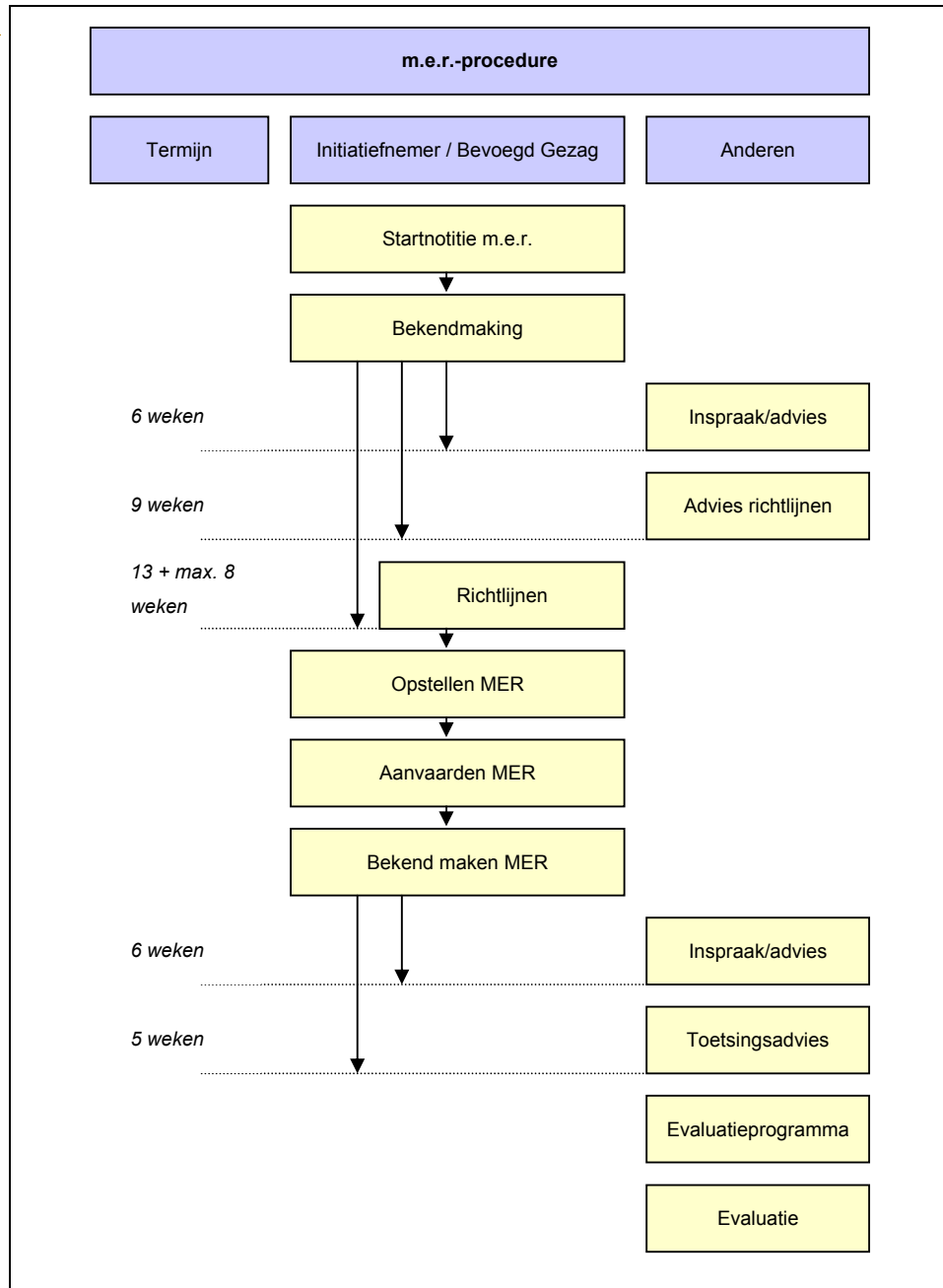
Opstelling en bekendmaking startnotitie

De m.e.r.-procedure gaat officieel van start met de publicatie van deze startnotitie. Met de startnotitie wordt aan belanghebbenden gelegenheid gegeven om invloed uit te oefenen op de te beschouwen onderwerpen in het MER.

Inspraak en advies Cie-m.e.r.

Naar aanleiding van de startnotitie bestaat de mogelijkheid voor inspraak. De inspraak wordt georganiseerd door het Bevoegd Gezag, de Gemeenteraad van Sittard-Geleen. Gedurende 6 weken ligt de startnotitie ter inzage; in deze periode wordt door de gemeente een informatieavond georganiseerd. Op basis van de gegevens uit de startnotitie en de inspraakreacties wordt door de Cie-m.e.r. het advies voor richtlijnen (waaraan het milieueffectrapport moet voldoen) opgesteld. Behalve aan de Cie-m.e.r. wordt de startnotitie ook toegezonden aan de eerder genoemde wettelijke adviseurs.

Afbeelding 6.1
Procedureschema m.e.r.



Richtlijnen

Door de Gemeenteraad van Sittard-Geleen worden, aan de hand van de inspraakreacties en de adviesrichtlijnen van de Cie-m.e.r., de definitieve richtlijnen opgesteld. De richtlijnen bevatten aanwijzingen ten aanzien van de informatie die het MER moet bevatten en de onderwerpen en aspecten die in het MER moeten worden uitgewerkt.

Opstellen MER

In het MER worden de effecten van de verschillende varianten van het ontwikkelprogramma voor Fortuna Stadion e.o. in beeld gebracht. Daarbij wordt rekening gehouden met de richtlijnen. Samen met het MER wordt het ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt.

Inspraak en toetsing door Cie-m.e.r.

Na de publicatie wordt het MER, samen met het ontwerp bestemmingsplan, ter inzage gelegd. Hierbij is er gelegenheid voor inspraak op het MER en het ontwerp bestemmingsplan. Na deze periode wordt het MER definitief getoetst door de Cie-m.e.r., waarbij ook de inspraakreacties worden meegewogen.

Vaststelling bestemmingsplan en beroep

De bestemmingsplanherziening wordt door de Gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State.

BIJLAGE 1

Begrippen- en afkortingenlijst

Begrippen	
Alternatief	Eén van de mogelijke oplossingen om de doelstellingen te bereiken.
Autonome ontwikkeling	De ontwikkeling van het milieu en andere factoren als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd; het betreft alleen die ontwikkelingen die kunnen worden afgeleid uit vastgesteld beleid.
Bevoegd gezag (BG)	De overheidsinstantie die bevoegd is het m.e.r.-plichtige besluit te nemen en die de m.e.r.-procedure organiseert. In dit project de gemeenteraad van Sittard-Geleen.
Commissie m.e.r. (Cie-m.e.r.)	Onafhankelijke commissie die het bevoegd gezag adviseert over de richtlijnen voor de inhoud van het MER en de kwaliteit van het MER.
Compenserende maatregel	Maatregel waarbij in ruil voor het aanbrengen van milieuschade op de ene plaats vervangende waarden elders worden gecreëerd.
Ingreep	Afzonderlijke milieubeïnvloeding die teweeggebracht kan worden door een (m.e.r.-plichtige) activiteit.
Initiatiefnemer (IN)	Diegene(n) die de m.e.r.-plichtige activiteit wil ondernemen, in dit geval Afbouw Stadion BV en Afbouw Stadion Omgeving BV.
Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA)	Alternatief waarbij de best bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu zijn toegepast.
m.e.r.	Milieu-effectrapportage (de procedure).
MER	Milieu-effectrapport; openbaar rapport waarin van de voorgenomen activiteit en de redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven de te verwachten gevolgen op het milieu in hun onderlinge samenhang worden beschreven op systematische en zo objectief mogelijke wijze. Het wordt opgesteld ten behoeve van een of meer besluiten die over de betreffende activiteit genomen moeten worden.
Mitigerende maatregel	Maatregel om de nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu te voorkomen of te beperken.
Nulalternatief	Bij dit alternatief wordt uitgegaan van de bestaande situatie en de autonome ontwikkeling. Dit alternatief dient als referentiekader voor de effectbeschrijvingen van alle alternatieven.
Permanente effecten	Effecten van de ingreep, die optreden zolang het voorgenomen alternatief aanwezig is.
Referentie	Vergelijking(maatstaf).
Startnotitie m.e.r.	Eerste stap in de m.e.r.-procedure, waarmee de voorgenomen activiteit wordt bekend gemaakt en de milieu-effecten globaal worden aangeduid.
Studiegebied	Gebied waar relevante effecten op kunnen treden veroorzaakt door de ingreep.
Tijdelijke effecten	Het begrip wordt in dit verband gebruikt voor effecten die optreden bij de uitbreiding van de voorgenomen activiteit.

BIJLAGE 2

Beleidskader

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2001, 'Liefde voor Limburg' (POL), vastgesteld door Provinciale Staten in juni 2001, is een integraal plan; het integreert verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan. Het POL is door Provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties.

Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg. Om tot een kwaliteitsregio Limburg te komen, moet worden behouden wat goed is en worden ontwikkeld wat nodig is. Daarvoor zijn negen kritische kwaliteiten onderscheiden, kwaliteitsaspecten die cruciaal zijn voor Limburg en die zonder extra aandacht verder onder druk komen te staan:

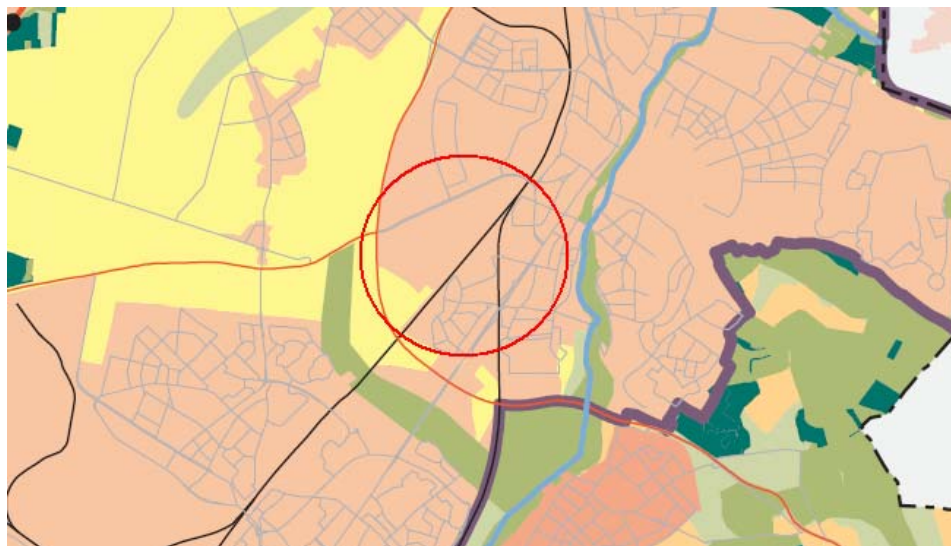
- Op sociaal gebied:
 - Veiligheid en gezondheid.
 - Materiële welvaart.
 - Toegang tot wonen en zorg.
- Op economisch gebied:
 - Verankering van economische clusters.
 - Innovatie.
 - Bereikbaarheid.
- Op het terrein van natuur en milieu:
 - Biodiversiteit en regeneratievermogen van de natuur.
 - Groene, open ruimte.
 - Landschap en cultureel erfgoed.

POL 2006

In 2006 is de opvolger van het POL 2001 vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied en omvat twee perspectieven: Stedelijke ontwikkelingszone (P8) en stedelijke bebouwing (P9).

Afbeelding

Uitsnede POL 2006



- P8 Stedelijke ontwikkelingszone
- P9 Stedelijke bebouwing

P8 Stedelijke ontwikkelingszone

Het perspectief stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openlucht recreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadsentrees, verkeers- en vervoerknooppunten en aansluitingen op transportassen in aanmerking. Gemeenten kunnen bij ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones saldobenaderingen vergelijkbaar met VORM toepassen, d.w.z. nieuw rood gaat gepaard met extra groen binnen deze ontwikkelingszones of nabij de stadsregio.

P9 Stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtname van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgave ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor

leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad & Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Brede Doeluitkering voor infrastructurele werken (BDU) kan de provincie een stimulerende en participerende rol vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke mening van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de afwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

POL-AANVULLING 'DIENSTEN EN LOCATIES' EN POL 2006

De POL-aanvulling Diensten en Locaties, vastgesteld door Provinciale Staten op 28 mei 2004, bevat uitgangspunten voor een nieuw beleid voor kantoren, detailhandel en leisure in Limburg. De provincie wil de ontwikkeling van de dienstensector stimuleren door het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte, zoveel mogelijk aansluitend bij de wensen van dienstverlenende bedrijven. Het accent van de dienstensector ligt in de stadsregio's met hun stedelijke dynamiek. In het POL 2006 is het onderscheid tussen stedelijk dienstenterrein en stedelijke ontwikkelingszone vervallen. Maar de globale uitgangspunten van het stedelijke dienstenterrein gelden nog steeds.

Kenmerkend is de grootschalige opzet, het feit dat de locaties per auto goed bereikbaar zijn en dat ze beschikken over de nodige parkeerruimte. Daarnaast is de representativiteit hoog en is op deze terreinen menging van functies mogelijk. De primaire verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en invulling van dienstenterreinen ligt bij de gemeente. De provincie heeft echter wel een aantal algemene uitgangspunten opgesteld.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op een stedelijk dienstenterrein zoals het Fortuna Stadion en haar omgeving:

- Een minimaal totaal vloeroppervlak van 50.000 m² of een terreinomvang van 5 ha.
- De combinatie van functies hoeft zich niet te beperken tot diensten.
- Grotere kantoren geen baliefuncties.
- Detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, met specialisatie rond de thema's sport-health en tuin.
- Alleen grotere winkels (minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak) komen voor vestiging op stedelijke dienstenterreinen in aanmerking.
- De vestiging van een megasupermarkt met een bruto vloeroppervlak van 3.500 m² of meer is toegestaan.
- Vestiging van stedelijke leisure-activiteiten (bijvoorbeeld overdekte speeltuin) behoort ook tot de mogelijkheden.

De belangrijkste uitgangspunten van de provincie zijn een op de lokale situatie toegespitste oplossing, flexibiliteit en een marktgerichte benadering. Dat wil zeggen dat er meer gekeken moet worden naar de individuele vestigingswensen van de kantoren en bedrijven en dat er minder star dient te worden omgegaan met locatiebeleid. De provincie geeft tot slot aan dat zij het belangrijk vindt dat de opgaven per stadsregio verder worden uitgewerkt in

stadsregionale uitvoeringsprogramma's. Dit biedt namelijk de mogelijkheid om binnen de grenzen van de stedelijke dynamiek te zoeken naar een optimale regionale oplossing. Het maakt een goede onderbouwing mogelijk van keuzes, tegen de achtergrond van de totale dienstenstructuur.

Voor de stadsregio Westelijke Mijnstreek dient hierbij stil te worden gestaan bij de volgende specifieke aandachtspunten:

- De relatie tussen de detailhandelsontwikkelingen op andere (potentiële) stedelijke terreinen in de regio zoals: Urmonderbaan (Gardenz), Parallelweg/Mauritslaan, Makado, Kerensheide en Industriepark Noord.
- De consequenties voor taakstelling van de verschillende bedrijventerreinen.
- De ruimtelijke scheiding tussen kantoor/detailhandelsfuncties en bedrijventerreinfuncties.
- De leisureontwikkeling Middengebied (relatie Rijkswegboulevard).

BELEIDSREGIO III 'STADSREGIO SITTARD-GELEEN/STEIN/BEEK'

Algemeen

Het kwaliteitsprofiel 'stedelijke dynamiek' is in het POL regiospecifiek naar een meer concreet niveau vertaald in de vorm van beleidsregio's. Het plangebied is geheel gesitueerd in beleidsregio III 'Stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek'. De stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek omvat de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein. Kenmerkend is de compacte stad Sittard-Geleen omringd door een uniek landelijk gebied. Er is een grote concentratie van wonen, werken en voorzieningen. Het gebied is uitermate goed ontsloten door weg, water en spoor. Het vervoer via de weg dreigt echter problematisch te worden, vooral door de menging van het regionale en (inter)nationale verkeer.

Voor de toekomst van de stadsregio is het belangrijk dat de logistieke functies zich goed kunnen ontwikkelen. Door de hoge dichtheid aan industrie en infrastructuur is de milieubelasting hoog. Het leefklimaat in het stedelijke gebied staat hierdoor onder druk. Van belang voor de regio is met name het ontwikkelen en verduurzamen van de corridor Echt/Roermond-Luik als strategische gebiedsopgave.

Stadsregionaal uitvoeringsprogramma

In samenwerking met de provincie gaan twee trajecten lopen met betrekking tot de inrichting van het ruimtelijk economisch beleid. In eerste instantie wordt ingezet op regionale samenhang. Dat betekent dat gekomen moet worden tot afstemming met de regio. Dat zal voor wat betreft de retail gebeuren aan de hand van de cpt. retailvisie. De opstelling van de regiogemeenten is overigens vorig jaar al een keer beproefd. Daarbij is de inspiratie van de gemeente Beek, dat Makado er nu eenmaal ligt en dat er verder geen ruimte meer is in de regio voor PDV. Vervolgens en als tweede stap start de provincie met de uitwerking van de zgn. nota werklocaties. Dat wordt samen met de grotere gemeenten gedaan. Dat traject is nu drie maanden vertraagd maar gaat naar verwachting na het zomerreces van start. In dat traject wordt het fenomeen van de stedelijke dienstenterreinen integraal meegenomen.

REGIONAAL BELEID

De provinciale beleidskaders voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van de stadsregio Sittard–Geleen kunnen als volgt worden samengevat:

- Realisering van voldoende bedrijventerrein ten behoeve van de doorontwikkeling van de sectoren automotive, chemie en logistiek.
- Realisering van een aanvullende planningsopgave voor het segment stedelijk/modern gemengd van circa 40 ha.
- Realisering van 110.000 m² voor kantoren in de stationsomgeving van Sittard.
- Realisering en specialisatie van retail rondom de thema's sport, health en tuin.

Met de regiogemeenten Beek, Schinnen en Stein wordt het ruimtelijk economische beleid gecommuniceerd via de geïnstitutionaliseerde regio-overleggen. Zo zijn naast de gemeente Sittard–Geleen, ook de regiogemeenten in 2002 betrokken geweest bij het opstellen van de retailstructuurvisie. De visie is in 2004 door de gemeenteraad vastgesteld met inbegrip van het besluit inzake de beperking van detailhandel waarin dit werd genuanceerd. Tegelijkertijd is er het besef dat voor een belangrijk deel de planningsopgaven zoals vermeld in het POL en de diverse uitwerkingen worden gerealiseerd binnen de grenzen van de centrumgemeente Sittard–Geleen. Daarmee kunnen de kernpunten van de uitvoering van een dergelijk regionaal ruimtelijk–economisch programma als volgt worden samengevat. De ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de automotive verloopt goed. Datzelfde geldt ook voor de logistiek. Operatie Bottleneck is in volle gang. Industriepark Swentibold is opgeleverd, het bestemmingsplan voor de Yard is onherroepelijk, de procedure voor de spoor aansluiting wordt afgerond, het logistieke bedrijventerrein Holtum Noord 2 is in ontwikkeling, de nieuwe ontsluiting van het terrein en aansluiting op de A2 en de B56n worden binnenkort gerealiseerd, het startsein voor het ophogen van de bruggen is gegeven. Datzelfde geldt voor de uitbreiding van de containerhaven en Bargeterminal.

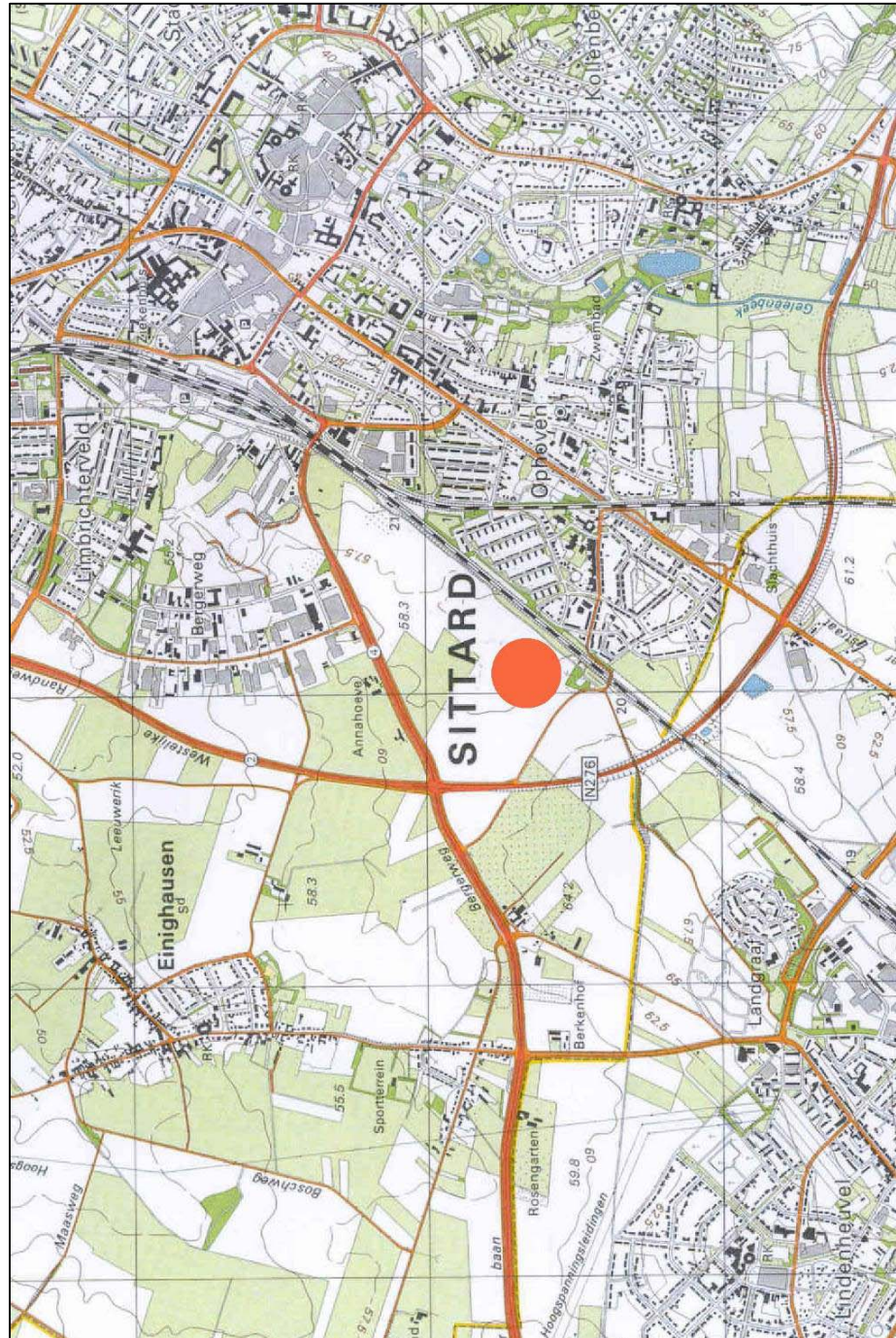
Met het chemisch bedrijfsleven en overheden is een strategisch alliantie aangegaan ten behoeve van een nieuwe stimulering van de chemiesector. Met de revitalisering van de randzones van het bedrijventerrein Chemelot is een start gemaakt. Daarnaast is de transformatie van de Research Campus in Geleen in volle gang. Datzelfde geldt voor de ontwikkeling van het logistieke concept.

De afgelopen jaren is behoorlijk ingezet op de revitalisering van bedrijfsterreinen, waardoor ook extra ruimte vrijkomt voor MKB. Borrekuil (7 ha), Sluisweg (10 ha), Chemelotrandzones (11 ha voor serviceproviders). Daarnaast is IPS (17 ha) onbenut. Speciale aandacht vraagt het gebied voor service providers. Dit zijn bedrijven die doorgaans verhuizen van bestaande MKB bedrijfsterreinen naar Chemelot en wat dat betreft dus om ruimte creëren. In feite komt daarmee circa 28 ha vrij voor het MKB. De regionale kantoelopgave wordt volgens plan gerealiseerd in de punt van Bedrijvenstad Fortuna (60.000 m²) en door de verdere uitbouw van het huidige kantorenpark.

Voor wat betreft de retail en leisure wordt geopteerd voor het inrichten van een zogenaamd stedelijk dienstenterrein van circa 11,4 ha., gesitueerd onder en rondom het stadion. Dat gebied moet ruimte bieden aan kantoren zonder baliefunctie, grootschalige sport- en leisurefuncties en thematische retail, dat wil zeggen een grote supermarktformule alsmede sport gerelateerde retail.

BIJLAGE 3

Topografische kaart plangebied



BIJLAGE 4

Literatuurlijst

- ARCADIS, 2 januari 2006. Quick scan natuurwetgeving omgeving Fortuna Stadion, kenmerk 110501.701364.
- ARCADIS, mei 2007. Ontwerp Bestemmingsplan Fortunastadion e.o., kenmerk 110501/ZC7/1K3/701364.
- ARCADIS, 1 oktober 2007. Bestemmingsplan Fortuna Sittard, verantwoording Externe Veiligheid (definitief concept), X.141223.000324.
- ARCADIS, 19 december 2007. Bezoekersaantallen nieuwe initiatieven Fortuna Stadion.
- BRO, 12 september 2005. Invullingsmogelijkheden sportretail Fortuna Stadion (eindrapport), rapportnummer 205X00038.022530_1.
- BRO, 9 december 2005. Gemeente Sittard-Geleen, effecten megasupermarkt Fortuna Stadion (eindrapport), rapportnummer 205X00038.022530_1_2.
- BRO, 4 april 2006. Gemeente Sittard-Geleen, effecten AH-XL megasupermarkt Fortuna Stadion, een aanvulling (concept), rapportnummer 205X00115.032689_1.
- BRO, 28 maart 2007. Actualisatie effectenanalyse sportretail Fortuna Stadion Sittard (concept), rapportnummer 203X00243.038824_1.
- BRO, 4 april 2007. Effecten megasupermarkt Fortuna Stadion, actualisatie 2007, rapportnummer 203X00290.038820_2.
- BRO, 19 juni 2007. Economische Effectenrapportage ontwikkeling omgeving Fortuna Stadion (concept), rapportnummer 203X00244.039753_1.
- Cauberg-Huygen, 13 maart 2007. Luchtkwaliteitonderzoek stadiongebied Fortuna-Sittard, rapport 2006.3164-2.
- Droogh Trommelen en Partners, 16 oktober 2007. Retailstructuurvisie Sittard-Geleen.
- ECORYS-Kolpron, 20 februari 2008. Effecten uitwerking retailstructuurvisie wijk- en buurtwinkelcentra – onderdeel herstructurering buurt- en wijkcentra waaronder een grootschalige supermarkt (concept).
- Grontmij Nederland bv, 24 augustus 2005. Verkeersontsluiting Bedrijvenstad Fortuna te Sittard – toetsing verkeersontsluiting voor wijziging bestemmingsplan: ‘afbouw’ Fortuna-stadion en bouw hoofdkantoor SABIC en analyse invloed op koppeling VRI’s op Bergerweg, documentnummer I&M-99364326/AS.
- Grontmij Nederland bv, 12 december 2005. Luchtkwaliteit stadiongebied Fortuna Sittard, luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit 2005, documentnummer I&M-99050811-EvZ/jj.
- Plangroep Heggen BV, 1 september 2006. Parkeerbalans omgeving Fortuna-stadion.
- RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., december 2005 (1^e concept). Plangebied Fortunastadion e.o., gemeente Sittard-Geleen; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend veldonderzoek.

COLOFON

STARTNOTITIE M.E.R. FORTUNA STADION E.O.

OPDRACHTGEVER:

AFBOUW STADION BV

WEERT

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

ir. I.L. Mijnders

ir. E.B. Heijink

GECONTROLEERD DOOR:

Drs. B.P.W. Schlangen

VRIJGEGEVEN DOOR:

Drs. L. de Haas

28 mei 2008

110621/CE8/OC8/000261

ARCADIS NEDERLAND BV

Beaulieustraat 22

Postbus 264

6800 AG Arnhem

Tel 026 3778 911

Fax 026 3515 235

www.arcadis.nl

Handelsregister

9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.