

2124-48

Gemeente Sittard-Geleen

---

**bestemmingsplan  
Fortunastadion e.o.**



## BESTEMMINGSPLAN FORTUNASTADION E.O.

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

PLANREGELS

- concept-voorontwerp
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld d.d.

januari 2009  
110501/ZC9/011/701364  
110501.701364



# Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Gemengd-Stedelijk dienstenterrein	10
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)	13
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Afstemmingsregeling (dubbel-)bestemmingen	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 13	Algemene procedureregels	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>19</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	19
Artikel 15	Slotregel	19



## HOOFDSTUK

## 1

## Inleidende regels

**Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1. plan:**

het bestemmingsplan Fortunastadion e.o. van de gemeente Sittard-Geleen.

**2. bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.0102.0001 met de bijbehorende regels.

**3. aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**4. aanduidingsgrens:**

een grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**5. abiotische waarden:**

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

**6. archeologische waarden:**

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

**7. bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**8. bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**9. bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**10. bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**11. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwvlak, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**12. bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**13. bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**14. bedrijfsvloeroppervlak of brutovloeroppervlak (b.v.o.):**

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten waaronder mede begrepen detailhandelsactiviteiten.

**15. bestemmingsgrens:**

die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

**16. bestemmingsvlak:**

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

**17. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**18. bouwgrens:**

een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

**19. bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**20. bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

**21. bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.



**22. bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten en door bouwgrenzen omsloten is.

**23. bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**24. detailhandel/ retail:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**25. detailhandel in sportartikelen**

onder detailhandel in sportartikelen worden begrepen:

- sportspeciaalzaken: detailhandel in sportartikelen met een smal maar diep assortiment ten behoeve van een specifieke tak of nauw aan elkaar verwante takken van sport bijvoorbeeld op het gebied van buitensport en kamperen, ruitersport, vis- en jachtsport, watersport, wintersport, golfsport, rijwiel- en motorsport en de daarbij behorende uitrusting;
- sportwarenhuizen: detailhandel in sportartikelen met een breed maar minder diep assortiment gericht op een groot aantal takken van over het algemeen veel beoefende sporten zoals voetbal, hockey en atletiek;
- bijzondere vormen van sportdetailhandel zoals in apparaten ten behoeve van fitness, zonnebanken en sauna's.

**26. geluidgevoelige bebouwing:**

woningen en andere geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder:

- 1°. onderwijsgebouwen;
- 2°. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- 3°. bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2°;

Een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

**27. horecabedrijf:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek, het gelegenheid geven tot dansen en het gebruik van een speelautomatenhal een wezenlijk onderdeel kunnen vormen, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

**28. kantoor:**

een ruimte of een complex van ruimten welke is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden. Een kantorenverzamelgebouw wordt daarbij als één kantoor opgevat.

**29. kantooreenheid**

een bedrijf waar in hoofdzaak administratieve werkzaamheden worden uitgeoefend.

**30. kwetsbaar/beperkt kwetsbaar object:***kwetsbaar object:*

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld onder beperkt kwetsbaar object, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object, of
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

*beperkt kwetsbaar object:*

- a. 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en
  2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder kwetsbare objecten onder c, vallen;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- d. winkels, voorzover zij niet onder kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

**31. leisure:**

het bedrijfsmatig bieden van mogelijkheden tot vrijetijdsbesteding in de vorm van sport, spel en ontspanning zoals een indoorspeelhal.

**32. maaiveld:**

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op bouwwerken.

**33. maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen, bestemd voor medische en verzorgende, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen, zoals een brandweerkazerne.

**34. onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

**35. ondergronds:**

beneden het peil.

**36. onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, sta-caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuiltenten, schuilhutten en keten.

**37. peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**38. prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**39. (raam)prostitutie:**

een prostitutiebedrijf, waarbij prostitutie wordt bedreven door zich opvallend ( voor een raam aan de straat) te vertonen.

**40. ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

**41. seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**42. sportieve recreatie:**

voorziening ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming.



**43. stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

**44. straatprostitutie:**

het zich op de openbare weg of in een op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van prostitutie.

**45. supermarkt:**

detailhandelsvestiging(en)waar voedsel en dagelijkse goederen ten verkoop aan de consument worden aangeboden.

**46. winkelvloeroppervlak (wvo):**

het totale vloeroppervlak van een winkel, dat voor het winkelend publiek toegankelijk is en met dien verstande dat voor zover het betreft try and buy-winkels de try -ruimten daaronder niet zijn begrepen.

**47. weg:**

Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

**48. werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

## **Artikel 2**      *Wijze van meten*

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**  
de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
2. **de afstand tussen gebouwen:**  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
4. **de breedte van bouwpercelen:**  
tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde perceelsgrens.
5. **de goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot de bovenkant van de hoogstgelegen goot, dan wel, dan wel, voor zover die hoger ligt, de hoogstgelegen druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
6. **de oppervlakte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
7. **Inhoud van een bouwwerk:**  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil.
8. **Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**  
Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

De in deze regels gegeven regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.



## HOOFDSTUK

# 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Gemengd-Stedelijk dienstenterrein

### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor " Gemengd-Stedelijk dienstenterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel ten behoeve van de vestiging van één supermarkt met een minimale oppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup> wvo en met een maximale oppervlakte van 4250 m<sup>2</sup> wvo en met dien verstande dat minimaal 2350 m<sup>2</sup> wvo moeten bestaan uit de verplaatsing van (een) reeds elders in de gemeente gevestigde winkel(s) respectievelijk m<sup>2</sup>;
  - b. detailhandel in sportartikelen met een minimale oppervlakte per vestiging van 850 m<sup>2</sup> wvo en een totale maximale oppervlakte van 5100 m<sup>2</sup> wvo en met dien verstande dat:
    - voor zover het betreft sportwarenhuizen en er sprake is van een omvang ten behoeve van sportwarenhuizen van boven de 2550 m<sup>2</sup> wvo, deze overmaat moet bestaan uit (een) reeds elders in de gemeente gevestigde winkel(s) respectievelijk m<sup>2</sup>;
    - voor zover het betreft sportspecialzaken het oppervlak geheel moet bestaan uit (een) reeds elders in de gemeente gevestigde winkel(s) respectievelijk m<sup>2</sup>;
  - c. horecabedrijf;
  - d. maatschappelijke voorzieningen;
  - e. kantoren met dien verstande dat per kantoreenheid wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 1000 m<sup>2</sup> en dat dit oppervlak onderdeel moet zijn van telkens één bouwmassa met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 5000 m<sup>2</sup>;
  - f. sportieve recreatie;
  - g. binnen- en buitensportbeoefening en leisure zoals een tennis/squash/badmintonhal, een sporthal en een klimwand;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. reclamezuilen;
  - j. verkeer- en parkeervoorzieningen, inclusief parkeren op de eerste verdieping;
  - k. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### 3.2. Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan aan deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:



### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

<b>gebouwen</b>	
situering	ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak"
maximale bouwhoogte	op de verbeelding aangegeven
maximaal bebouwingspercentage	op de verbeelding aangegeven

### 3.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:

<b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>	
maximale hoogte erfafscheidingen	2,00 m.
maximale hoogte speelvoorzieningen	6,00 m.
maximale hoogte lichtmasten stadion	40,00 m.
maximale hoogte lichtmasten overig	9,00 m.
maximale hoogte telecommunicatie en reclame	35,00 m.
maximale hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3,00 m.

## 3.3. Nadere eisen

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing en de omvang van de parkeervoorzieningen ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein per bouwperceel c.q functie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 7.35 Wet milieubeheer nadere eisen stellen aan de omvang en vormgeving van bebouwing en de aard van de gevelbedekking van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de externe veiligheid;

## 3.4 Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 tot het oprichten van gebouwen buiten de bouwgrenzen mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, onder voorwaarde dat aantoonbaar voldoende maatregelen worden/zijn getroffen in verband met de externe veiligheid.

## 3.5 Gebruiksregels

3.5.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. voor seksinrichting;



- b. voor geluidsgevoelige functies voor zover het betreft gebouwen waar op de gevel een geluidsbelasting is gemeten van meer dan  $L_{den} = 48$  dB als gevolg van het wegverkeer dan wel  $L_{den} = 53$  dB als gevolg van het railverkeer, tenzij burgemeester en wethouders ontheffing hebben verleend op grond waarvan een hogere grenswaarde is toegestaan.

### 3.6 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 onder a en b voorzover het betreft het toegelaten oppervlak van niet elders in de gemeente gevestigde winkels respectievelijk  $m^2$  mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en alleen indien aangetoond kan worden dat de bestaande gemeentelijke distributie-planologische structuur niet duurzaam wordt ontwricht.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor:

- wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;
- parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- groenvoorzieningen;
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;
- kunstuitingen;
- spoorweg voor zover op de verbeelding aangegeven met de functieaanduiding "spoor". Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan aan deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:

situering	binnen het bestemmingsvlak
maximale bouwhoogte verlichting	8,00 m.
maximale bouwhoogte ten behoeve van de verkeersgeleiding	10,00 m.
maximale bouwhoogte ten behoeve van kunstuitingen	12,00 m.
maximale overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	2,00 m.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de externe veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Waarde- Archeologie (dubbelbestemming)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde- Archeologie " aangewezen gronden zijn behalve voor de andere voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van mogelijke (hoge) archeologische waarden.

### 5.2 Aanlegvergunning

#### 5.2.1. Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de volgende tabel vermelde werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. De aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend met inachtneming van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en als wordt voldaan aan de in de tabel genoemde criteria.

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
<p>a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;</p> <p>b. het ophogen, het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;</p> <p>c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm. waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;</p> <p>d. het omzetten van grasland in bouwland, het aanleggen, het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;</p> <p>e. het verlagen van het waterpeil, het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;</p> <p>f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen of daarmee verband houdende constructies;</p> <p>g. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;</p> <p>h. alle overige werkzaamheden die de mogelijke archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.</p>	<p>De aanlegvergunning wordt verleend indien door het aanleggen van bovengenoemde werken of het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden dan wel de daaruit direct of indirect te verwachten gevolgen de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of in geringe mate worden aangetast. Voorzover het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarden dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.</p>

#### 5.2.2. Toegestane werkzaamheden

Het in lid 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

- c. voor het rooien of vellen van houtgewas, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
- d. voor spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 m.

### 5.2.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 indien uit inventariserend veldonderzoek (I.V.O.) is gebleken dat zich in deze gronden geen zodanige beschermingswaardige oudheidkundige sporen bevinden die het stellen van een aanlegvergunning rechtvaardigen.



## HOOFDSTUK

## 3

## Algemene regels

**Artikel 6 Afstemmingsregeling (dubbel-)bestemmingen****6.1 Dubbelbestemming – enkelvoudige bestemmingen**

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks-, bebouwings-, aanlegvergunnings-, ontheffings- en wijzigingsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen primair de regels van de dubbelbestemming in acht te worden genomen.

**Artikel 7 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

**Artikel 8 Algemene bouwregels****8.1 Percentages**

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

**8.2 Ondergronds bouwen**

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 10 m. mag bedragen.

**Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7 lid 10 Wro wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;



- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze voorschriften;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze voorschriften.

## **Artikel 10    Algemene aanduidingsregels**

### **10.1    Geluidszone – spoor**

Binnen de op de verbeelding aangegeven geluidszone- spoor mag ongeacht het overige bepaalde in deze regels geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

### **10.2    Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen-plaatsgebonden risico**

Binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone -vervoer gevaarlijke stoffen – plaatsgebonden risico (30 m. gemeten vanuit hart spoor) mogen geen kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

### **10.3    Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen-groepsrisico**

Binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone -vervoer gevaarlijke stoffen – groepsrisico (30 -110 m. gemeten vanuit hart spoor) mogen geen kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

### **10.4    Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.3 voor de vestiging van kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten, voor zover het betreft de gronden met de bestemming "Gemengd -stedelijk dienstenterrein" indien uit een ter zake opgestelde verantwoordingsrapportage blijkt dat de vestiging wat betreft het groepsrisico externe veiligheid verantwoord is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 11    Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere regels ontheffing kan worden verleend en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de waterstaatkundige belangen;
- d. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. de verkeersveiligheid; de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat de op de verbeelding ingetekende begrenzingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, met maximaal 10 meter worden gewijzigd;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en een verhoging toestaan van de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de verhoging niet meer dan 3.00 m. bedraagt;
- g. van de bestemmingsregels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations mits de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

## **Artikel 12      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat, overeenkomstig artikel 3.6 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding ingetekende bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- d. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredig aangetast.

## **Artikel 13      Algemene procedureregels**

### **13.1.    Bij ontheffing**

Indien Burgemeester en Wethouders een ontheffing als bedoeld in deze regels willen verlenen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste twee weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken het voornemen tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het verlenen van ontheffing gedurende de onder 1 genoemde termijn;
- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

### **13.2.    Bij wijziging**

Indien Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid dienen de bepalingen in artikel 3.6 lid 5 Wro in acht te worden genomen:

### **13.3.    Bij aanlegvergunning**

Indien Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning als bedoeld in deze regels willen verlenen, dienen de bepalingen in artikel 7.10 lid 2 Wro in acht te worden genomen:



## HOOFDSTUK

# 4

## Overgangs- en slotregels

### *Artikel 14 Overgangsrecht*

#### **Overgangsrecht bouwwerken**

- 1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan

#### **Overgangsrecht gebruik**

- 1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met dit plan strijdig gebruik tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### *Artikel 15 Slotregel*

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Planregels van het bestemmingsplan "Fortunastadion e.o." van de gemeente Sittard-Geleen.



## **BESTEMMINGSPLAN FORTUNASTADION E.O.**

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

TOELICHTING

- concept-voorontwerp
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld d.d.

januari 2009

110501/ZC9/010/701364

110501.701364





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Planmotivering	4
1.2	M.e.r.	5
1.3	Ligging en beschrijving plangebied	7
1.3.1	Het voornemen	8
1.4	Planopzet	9
<b>2</b>	<b>Beleidsvisies</b>	<b>10</b>
2.1	Rijksbeleid	10
2.1.1	Nota ruimte	10
2.1.2	Milieubeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	POL 2006	11
2.2.2	POL-aanvulling "diensten en locaties"	12
2.2.3	Beleidsregio III "Stadsregio Sittard-Geleen/Stein/Beek"	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Vigerend bestemmingsplan	15
2.4.2	Duurzaamheidsplan 2008 – 2016	15
2.4.3	Stadsvisie	16
2.4.4	Van Stadsvisie naar ruimtelijke ontwikkeling 'Middengebied'	16
2.4.5	Van 'Middengebied' Sittard-Geleen naar Bedrijvenstad Fortuna	18
<b>3</b>	<b>Beschrijving van het initiatief en effecten</b>	<b>19</b>
3.1	Ruimtelijke kwaliteit	19
3.2	Uitwerking Fortuna Stadion e.o.: functioneel programma	19
3.2.1	Onderbouwing economische effecten	23
3.2.2	Economische effecten voorgenomen ontwikkeling	25
3.3	Ontwikkelprogramma	25
3.3.1	Te ontwikkelen bvo's	27
3.3.2	Te verwachten bezoekers	27
3.3.3	Samenvattend overzicht	28
3.3.4	Ontsluitingsvarianten	28
3.4	Natuur	29
3.5	Archeologie en Cultuurhistorie	30
3.6	Externe veiligheid	32
3.7	Verkeer en Vervoer	34
3.7.1	Afwikkeling autoverkeer	34
3.7.2	Openbaar vervoer	38
3.7.3	Langzaam verkeer	39
3.7.4	Bereikbaarheid hulpdiensten	39
3.7.5	Verkeersveiligheid	40
3.7.6	Sociale veiligheid	41



3.7.7	Parkeren	41
<b>3.8</b>	<b>Woon- en werkmilieu</b>	<b>43</b>
3.8.1	Geluid	43
3.8.2	Luchtkwaliteit	48
3.8.3	Bodem	49
3.8.4	Duurzaamheid	49
<b>3.9</b>	<b>Water</b>	<b>51</b>
3.9.1	Algemeen	51
3.9.2	Duurzame watervoorziening bedrijvenstad Fortuna te Sittard	52
3.9.3	Toekomstige watersysteem in het plangebied	52
<b>3.10</b>	<b>Compensatie bedrijventerrein en flankerend beleid</b>	<b>54</b>
3.10.1	Compensatie	54
3.10.2	Flankerend beleid	55
<b>4</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>56</b>
4.1	Algemeen	56
4.2	Het bestemmingsplan	56
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	59
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
<b>6</b>	<b>Overleg</b>	<b>60</b>
6.1	Overleg	60
Bijlage 1	Inspraak en Overleg	61





## HOOFDSTUK

## 1

## Inleiding

**1.1 PLANMOTIVERING**

Het vigerende bestemmingsplan (Bergerweg-Zuid, tweede herziening) voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een hoogwaardig karakter; Bedrijvenstad Fortuna. Bij de planfilosofie voor de ontwikkeling van het terrein van in totaal 47 ha is uitgegaan van een intensief ruimtegebruik met een specifiek hoogstedelijk karakter. Dit principe in combinatie met de collectieve parkeersystematiek en de geambieerde hoogwaardige uitstraling was zijn tijd als voorbeeldproject ver vooruit. Door de ontwikkelingen op de markt in het algemeen en die in de technologisch hoogwaardige segmenten van het midden- en klein bedrijf in het bijzonder is dit voornemen tot nog toe maar voor een deel gerealiseerd.

Om de ontwikkeling van de bedrijvenstad te stimuleren, is de gemeente Sittard-Geleen voornemens om de bedrijvenformule, met behoud van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteiten verder aan te vullen en te diversifiëren waarbij ingespeeld wordt op de actuele behoefte aan ruimte voor functies die juist in dit stedelijke milieu goed kunnen floreren. De invulling sluit aan op de beleidskaders die ten aanzien van de stedelijke ontwikkelingszones (perspectief 8) in het Provinciaal Ontwikkelings Plan (POL) 2006 maar ook in de POL-aanvulling 'Diensten en Locaties' 2004 voor een stedelijk dienstenterrein worden aangegeven.

Aan de noordzijde van de bedrijvenstad is inmiddels de mogelijkheid geopend voor een verdergaande kantoorontwikkeling, aansluitend aan het kantorenpark. Het hoofdkantoor van Sabic is inmiddels in gebruik genomen.

Het middengedeelte van het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid blijft in de oorspronkelijke vorm gehandhaafd dat wil zeggen gereserveerd voor arbeidsintensieve bedrijvigheid. De verdeling van het oorspronkelijke plangebied is dan als volgt:

- Noord: kantorenhoek (ca.5 ha).
- Midden: stedelijk bedrijventerrein(ca.31 ha).
- Zuid: stedelijk dienstenterrein(ca.11 ha).

Middels het voorliggende plan wordt gelegenheid geboden de omgeving van het stadion van Fortuna uit te bouwen tot het bovengenoemd stedelijk dienstenterrein. Hier kunnen verschillende stedelijke functies die door hun aard en omvang niet elders in het stedelijk gebied van Sittard-Geleen passen, in een adequaat ingerichte en goed ontsloten locatie worden samen gebracht geordend rondom een thematische opzet. Het gaat hierbij om de functies zoals sport, leisure, commerciële dienstverlening en thematische retail. Het plan sluit tevens aan op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen om

de bestemmingsmogelijkheden rondom het Fortunastadion te verbreden zodat er ruimere mogelijkheden ontstaan voor de afbouw van het stadion en de omliggende gronden. Het voorliggende bestemmingsplan Fortunastadion e.o. geeft de gewenste verruiming van de bestemmingsmogelijkheden en heeft betrekking op het zuidelijke deel van de Bedrijvenstad Fortuna namelijk het gebied van en direct rondom het stadion zelf.

## 1.2

### M.E.R.

Het milieueffectrapport (MER) voor de ontwikkelingen binnen Fortuna Stadion e.o. dient formeel ter ondersteuning van de besluitvorming over de noodzakelijke wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Het MER wordt gezamenlijk met het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

#### ***Waarom een m.e.r.-procedure?***

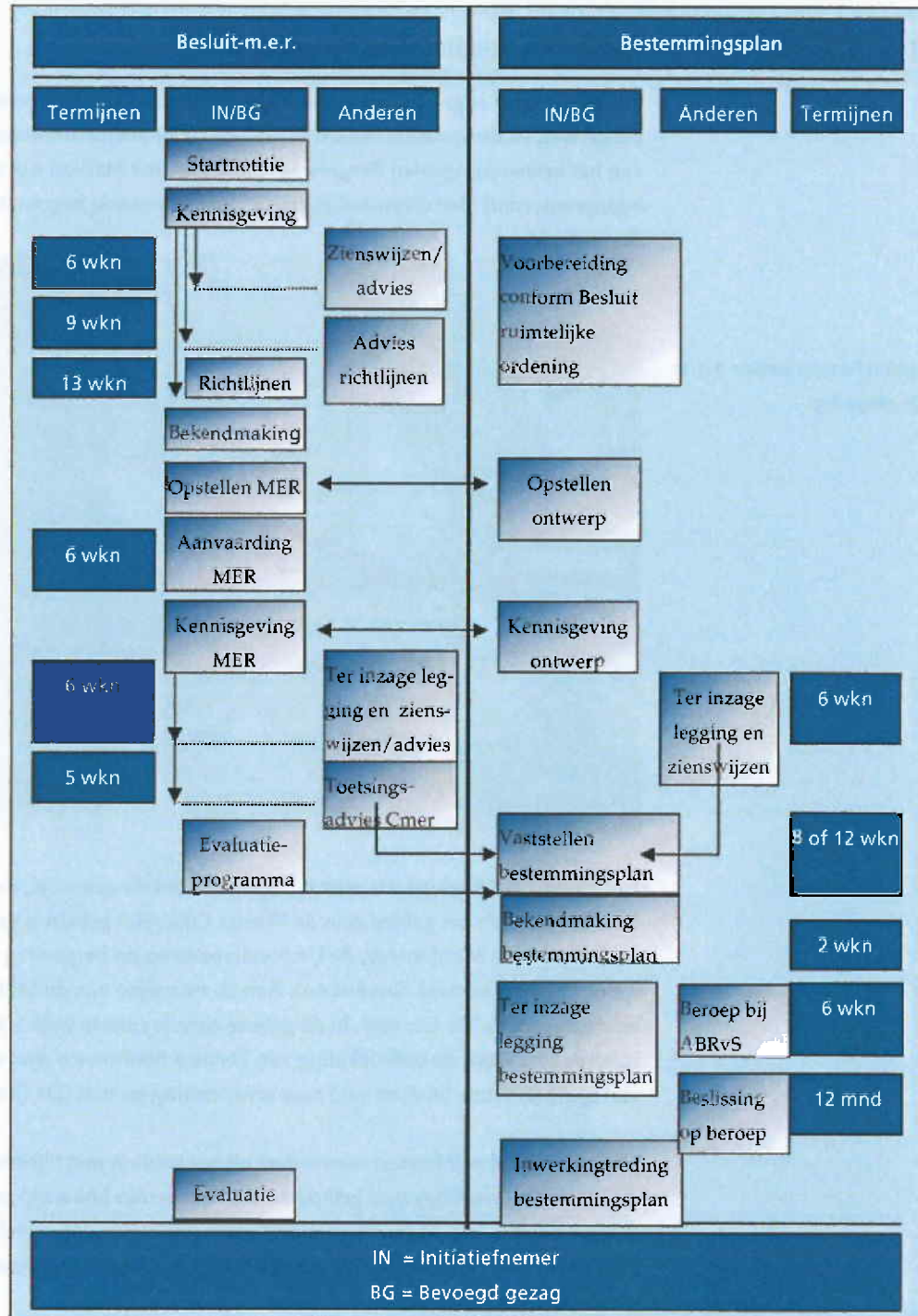
Op grond van het gewijzigde Besluit Milieueffectrapportage 1994 (wijziging 29 september 2006) geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatie georiënteerde bedrijvigheid een m.e.r.-plicht in die gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een technische capaciteit voor de uitbreiding van 500.000 bezoekers per jaar of een oppervlakte van circa 50 hectare of meer, of een oppervlakte van 20 hectare of meer in een gevoelig gebied (onderdeel C, activiteit 10.1).

De m.e.r.-plicht is gekoppeld aan een m.e.r.-plichtig besluit. In dit geval is dat het ontwerp-bestemmingsplan of – vooruitlopend daarop – een eventueel projectbesluit (artikel 3.10 Wro). De omvang van het te ontwikkelen gebied in combinatie met de voorgestane functies heeft geleid tot de conclusie dat het te verwachten aantal bezoekers wat betreft de recreatie gerelateerde activiteiten groter is dan 500.000 (zie paragraaf 3.2 en 3.3), hiermee is het project m.e.r.-plichtig.

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

#### ***Stappen in de m.e.r.-procedure***

Het MER maakt onderdeel uit van een procedure die voorafgaat aan de definitieve keuze ten aanzien van het ontwikkelprogramma van Fortuna Stadion e.o. Deze besluitvorming kent een aantal te onderscheiden stadia. In de onderstaande afbeelding is de koppeling tussen de m.e.r.-procedure (MER) en de RO-procedure (bestemmingsplan) weergegeven.



Relatie m.e.r.- en RO-procedure (gebaseerd op nieuwe Wro)

De m.e.r.-procedure is officieel van start gegaan met de publicatie van de Startnotitie op 17-06-2008 in 'De Trompetter' (regionaal dagblad). Met de Startnotitie is aan belanghebbenden de gelegenheid gegeven om invloed uit te oefenen op de te beschouwen onderwerpen in het MER. Op basis van de gegevens uit de Startnotitie, de inspraakreacties en de richtlijnen van de Cmer (en de gemeenteraad) is het MER verder afgerond. In de voorliggende toelichting zijn de resultaten van het MER verwerkt.

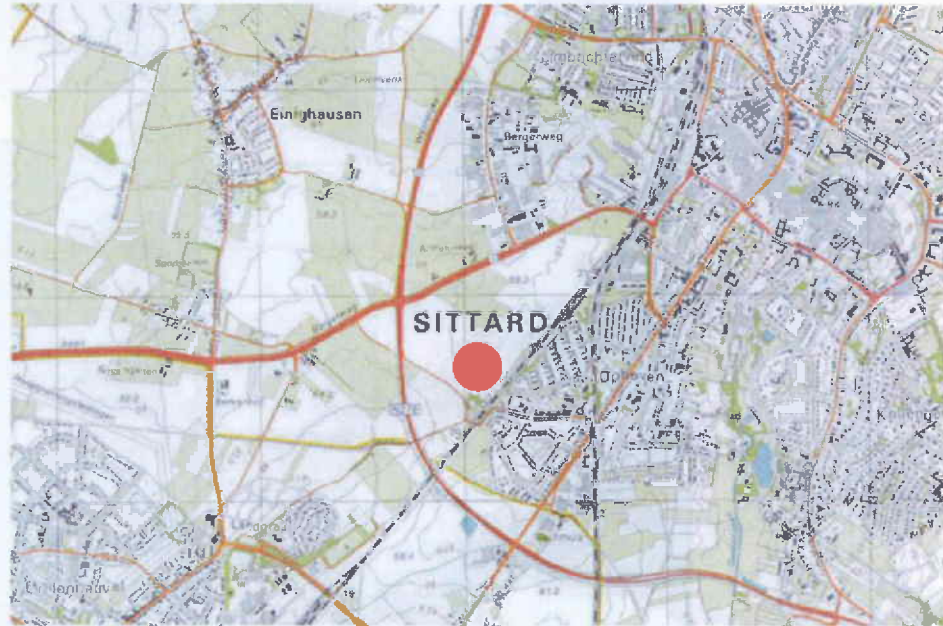


## 1.3

## LIGGING EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Sittard van de gemeente Sittard-Geleen tussen de Bergerweg en de spoorlijn Sittard-Maastricht. Het heeft betrekking op het zuidelijk gedeelte van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid. Fortuna Stadion e.o. maakt deel uit van het bedrijventerrein 'Bedrijvenstad Fortuna'. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Ligging Fortuna Stadion e.o. in zijn omgeving



Het plangebied Fortuna e.o. wordt begrensd door de spoorlijn, de Eggerweg, de Lissabonlaan en het gebied Aan de Waeter Coul. 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 wandel-, fiets- en ruitersporen. 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.

Het plangebied zelf bestaat momenteel uit het stadion met bijbehorende infrastructuur en daaromheen 'braakliggend' gebied: terrein dat eerder bouwrijp is gemaakt ten behoeve van nieuwe bebouwing. Momenteel is dit terrein (tijdelijk) grotendeels ingezaaid met gras. Ook het overig bedrijventerrein binnen het plangebied Bedrijvenstad Fortuna is nog grotendeels onbebouwd.

Luchtopname omgeving  
Fortuna Stadion e.o.



### 1.3.1 HET VOORNEMEN

Het programma voor Fortuna Stadion e.o. is gebaseerd op vijf pijlers, waarin het thema **sport & ontspanning** 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 hal voor extensieve zaalsporten (zoals tennis en badminton), sportvelden en een klimhal.
2. **Onderwijs.** Binnen het plangebied is een (sportgerelateerde) onderwijsfunctie voorzien. Daartoe zullen leslokalen, praktijklaboratoria en sportlokalen worden gerealiseerd. De onderwijsfunctie wordt gecombineerd met een sporthal en/of -velden.
3. **Shopping.** In het programma is ruimte voor sportretail en sportgerelateerde retail opgenomen. Daarnaast wordt een supermarkt gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van 6.000 m<sup>2</sup> bvo voor sportgerelateerde retail en een megasupermarkt ('supermarkt XL') met een omvang van 5.000 m<sup>2</sup> bvo.
4. **Entertainment.** Binnen het concept zijn voor dit onderdeel onder andere bars, een restaurant en mogelijk een disco en/of amusementshal voorzien. Op het gebied van ontspanning en entertainment wordt onder andere een bowlingcenter, een amusementshal, een muziekhall 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 maximaal 90 kamers is opgenomen in de plannen. Bij het hotel is een vergadercentrum voorzien, waar bijvoorbeeld sportmeetings kunnen worden gerealiseerd.



Impressies architectonische  
kwaliteit Fortuna Stadion e.o.



Een toelichting op de functionele ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

## 1.4

### PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan Fortunastadion e.o. is gekozen voor bestemmingen die, in het gebruik van het plan door burgers en gemeente, waar nodig een zekere mate van flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verbeelding:** Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- **Planregels:** Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn de doelen of doeleinden aangegeven.
- **Toelichting:** In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3:2 Awb en 3.1.6 Bro genoemde onderzoek en de afweging van betrokken belangen, opgenomen. Daarnaast dient een rapportering als bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

#### **Leeswijzer**

In deze toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving en analyse gegeven van de relevante aspecten die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied en de effecten o.a. op het gebied van natuur, archeologie en woonmilieu. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens aangegeven hoe de juridische regeling is opgezet. Deze regeling vormt samen met de verbeelding (plankaart) de uiteindelijke juridische basis voor de planvorming. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht. In hoofdstuk 6 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro ten aanzien van het plan, weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze in het bestemmingsplan heeft verwerkt.

## HOOFDSTUK

## 2 Beleidsvisies

**2.1 RIJKSBELEID****2.1.1 NOTA RUIMTE**

De Nota Ruimte, op 27-02-2006 van kracht geworden, is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op behoud en ontwikkeling van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

## 2.1.2 MILIEUBELEID

In het milieubeleid van de rijksoverheid wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobilititeit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2, 1993).

Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties. In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP1 en NMP2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid (op belangrijke onderdelen) een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het "milieubeheer".

Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden aan een absolute ontkoppeling tussen economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt, dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken. Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners toeleggen op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling.

Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren. In paragraaf 3.10 wordt hier uitvoeriger op teruggekomen.

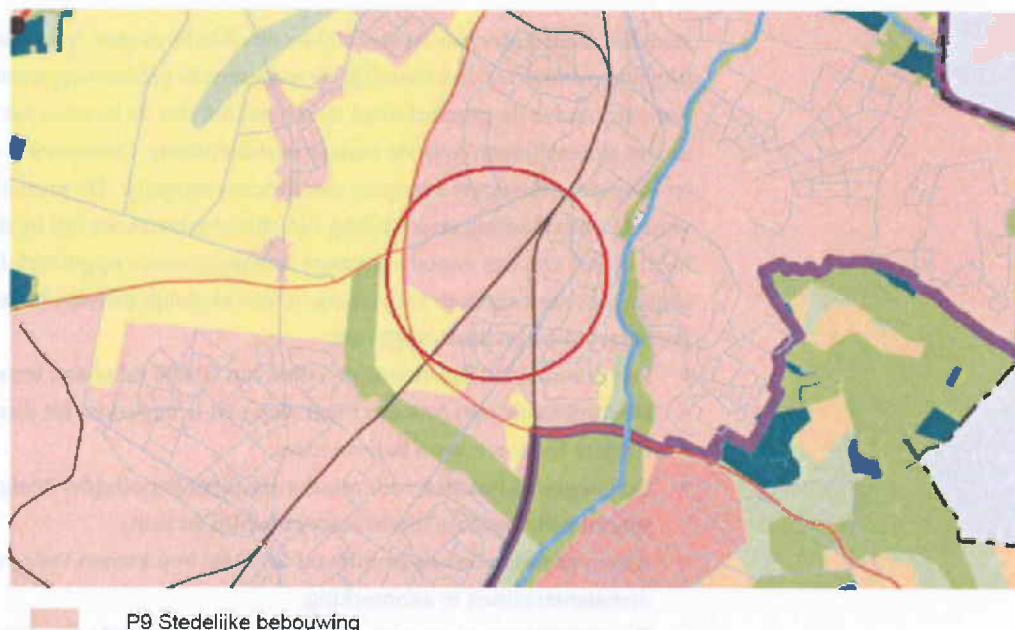
## 2.2 PROVINCIAAL BELEID

### 2.2.1 POL 2006

In 2006 is de opvolger van het POL 2001 vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied en omvat het perspectief: Stedelijke bebouwing (P9). Het perspectief P8 (geel op de kaart) valt net buiten het plangebied.



Uitsnede POL 2006



### *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 achtneming 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 leefomgevingkwaliteit (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).

## 2.2.2

### POL-AANVULLING "DIENSTEN EN LOCATIES"

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 stedelijk 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 Fortunastadion en haar omgeving:

- Een minimaal totaal vloeroppervlak van 50.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bvo komen voor vestiging op stedelijke dienstenterreinen in aanmerking.
- De vestiging van een megasupermarkt met een bruto vloeroppervlak van 3.500 m<sup>2</sup> 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 detailhandelontwikkelingen 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 leisure-ontwikkeling Middengebied (relatie Rijkswegboulevard).

## 2.2.3

### 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 stedelijk 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. In dat traject wordt het fenomeen van de stedelijke dienstenterreinen integraal meegenomen.

## 2.3

### **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 m<sup>2</sup> 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 evenwel 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 zo'n 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. Industripark 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 B 56n 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 bedrijfsterrinen, waardoor ook extra ruimte vrijkomt voor MKB. Borrekuil (7 ha), Sluisweg (10ha), 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 bedrijfsterrinen naar Chemelot en wat dat betreft dus ruimte creëren. In feite komt daarmee circa 28 ha vrij voor het MKB.

De regionale kantooropgave wordt volgens plan gerealiseerd in de punt van Bedrijvenstad Fortuna (60.000 m<sup>2</sup>) 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 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; d.w.z. een grote supermarktformule alsmede sport en sport-gerelateerde retail.

## 2.4 GEMEENTELIJK BELEID

### 2.4.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op 8 december 1994 heeft de raad van de gemeente Sittard het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 1995 door Gedeputeerde Staten behoudens een aantal onderdelen goedgekeurd.

Op 20 februari 1997 heeft de gemeenteraad van Sittard een partiële wijziging van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid vastgesteld, welk plan op 27 mei 1997 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het betrof enerzijds een "reparatie" van de plandelen waaraan goedkeuring was onthouden (ex artikel 30 W.R.O.), anderzijds een aantal wijzigingen om het door de gemeente gewenste nieuwe planconcept te kunnen realiseren en aanpassing aan het gewijzigde streekplanbeleid met betrekking tot de verandering van het zogenaamde fase 2-gebied nl. van bovenregionaal naar lokaal/regionaal bedrijvengebied.

Op 26 maart 1998 heeft de gemeenteraad de tweede partiële wijziging van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid vastgesteld, welk plan op 23 juni 1998 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. In deze tweede partiële wijziging stond het mogelijk maken van de vestiging van een voetbalstadion met een ondergrondse parkeeraccommodatie en een muziekhal aan de westzijde van het plangebied centraal.

### 2.4.2 DUURZAAMHEIDSPLAN 2008 – 2016

In het duurzaamheidsplan 'Sittard-Geleen duurzaam en energiek' worden op twee ambitieniveaus doelen en activiteiten beschreven. Het beschreven ambitieniveau "Klimaatakkoord" (een akkoord tussen het Rijk en de VNG) is te beschouwen als een



basispakket van doelstellingen waarvan verwacht wordt dat iedere gemeente zich inspant om deze ambities te realiseren. In februari 2008 heeft de gemeente de eerste vervolgstap gezet door het Klimaatakkoord 2007-2011 met het Rijk te tekenen. Op hoofdlijnen betekent dit dat Sittard-Geleen de volgende doelstellingen onderschrijft:

- in 2015 zijn de gemeentelijke inkomsten 100% duurzaam;
- in 2020 bedraagt het aandeel duurzame energie 20%;
- in 2020 is nieuwbouw CO<sub>2</sub>/klimaatneutraal;
- mobiliteit wordt schoner en zuiniger door het instellen van milieuzones en het stimuleren van biobrandstoffen;
- energiestromen bij bedrijven worden efficiënter benut.

Om een werkbaar duurzaamheidsplan op te stellen met bijbehorend uitvoeringsprogramma zijn vijf kernthema's in het beleid benoemd, te weten:

1. duurzame gemeentelijke organisatie;
2. duurzame energie;
3. duurzame ruimtelijke ontwikkeling: duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzaam groen en water;
4. duurzame mobiliteit;
5. duurzame economie.

Binnen de ambitieniveaus zijn uitwerkingen in doelstellingen gemaakt, die leiden tot een aantal concrete activiteiten ter uitvoering. Het gaat onder andere om maatregelen als het toepassen van warmtepompen gestapelde bouw en utiliteit, het verduurzamen van bedrijventerreinen (naar voorbeeld van Borrekuil), afkoppelen van regenwater, reductie van de interne automobilititeit met -5% bereikt door het stimuleren van alternatieve, duurzame vormen van vervoer i.c. fiets en openbaar vervoer, Cradle to Cradle, parkmanagement op bedrijventerreinen en energieteams voor bedrijven. Per project moet bekeken worden welke maatregelen toepasbaar zijn.

### 2.4.3 STADSVISIE

Per 1 januari 2001 zijn Born, Geleen en Sittard samengevoegd tot een gemeente van bijna 100.000 inwoners. Deze samenvoeging biedt kansen voor de stad en haar bewoners. De gemeente Sittard-Geleen wil deze kansen opzoeken en benutten. Onder het motto 'Stad in gesprek' heeft de gemeente samen met vele partijen binnen en buiten de stad een stadsvisie opgesteld.

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.

### 2.4.4 VAN STADSVISIE NAAR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 'MIDDENGEBIED'

In de Stadsvisie is voor een stedenbouwkundige structuur gekozen die afwijkt van de huidige situatie. Het plangebied Fortuna Stadion e.o. maakt deel uit van het Middengebied. Deze zone transformeert een restruimte tussen de bestaande kernen en de spoorlijn tot een

schakel die de steden Sittard en Geleen dichter bij elkaar brengt en die daarnaast nieuwe eigenschappen toevoegt aan de bestaande kernen.

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 moeten deel gaan uitmaken van dit nieuwe centrum en moet hier nadrukkelijk onderdeel van zijn maar met een geheel eigen accent.

#### **MIDDENGEBIED KRIJGT EIGEN IDENTITEIT: SPORT EN ONTSPANNING**

Het Middengebied wordt in de Stadsvisie bij uitstek geschikt geacht voor de ontwikkeling van een themacentrum rond het thema sport en ontspanning: 'verdere uitbouw van het Middengebied tot een concentratiepunt van voorzieningen op het gebied van zorg, gezondheid, sport en leisure met een (boven-) regionale uitstraling, aldus de gemeentelijke Nota Sportvernieuwing (juli 2007). De elementen waar omheen deze ontwikkeling moet plaatsvinden zijn al aanwezig, namelijk: het Fortuna Stadion en het ziekenhuis. Er zijn al enkele voorzieningen in de vorm van sportvelden, ook is sprake van een centrale ligging en zijn goede uitvalswegen aanwezig.

#### **ONTWIKKELINGSKADER GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL EN THEMAGEBONDEN ONTWIKKELINGEN**

Een verdere uitdieping van de Stadsvisie vond plaats in de Retailstructuurvisie Sittard Geleen (oktober 2007). Naast een visie op gewenste ontwikkelingen is hierin ook aangegeven welke ontwikkelingskaders 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.

## 2.4.5

### VAN 'MIDDEGEBIED' SITTARD-GELEEN NAAR BEDRIJVENSTAD FORTUNA

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:

**BEDRIJVENSTAD FORTUNA  
IS ONDERDEEL VAN HET  
MIDDEGEBIED**

- In het noorden een gebied met de nadruk op kantoorontwikkelingen die de eerste aanzet heeft gekregen 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 is 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 leisu- accent en aanverwante functies rond het stadion. Dit sluit aan bij de ontwikkeling ten zuiden van de Eggerweg met een atletiek- en hockeyaccommodatie.

**FORTUNA STADION E.O.**

Uitwerking  
Bedrijvenstad  
Fortuna





