

# Nota vooroverleg en ambtshalve aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kerensheide”

## 1. Inleiding

Op 12 augustus 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kerensheide” vastgesteld. Op 27 augustus 2014 is op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening hiervan kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad “De Schakel” en middels een publicatie op de gemeentelijke website.

## 2. Wettelijk vooroverleg

Met ingang van 18 augustus 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kerensheide” in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, voorgelegd aan de volgende vooroverlegpartners met het verzoek om inhoudelijk commentaar te leveren:

1. de provincie Limburg;
2. de gemeente Beek;
3. de gemeente Sittard-Geleen;
4. Rijkswaterstaat;
5. Waterschap Roer en Overmaas;
6. DSM Nederland B.V.;
7. leidingbeheerder Enexis B.V.;
8. leidingbeheerder Defensie Pijpleiding Organisatie.

Voor het geven van een vooroverlegreactie is een termijn gesteld van 4 weken. Het vooroverleg liep dan ook tot en met 15 september 2014.

De gemeente Sittard-Geleen heeft op 4 september 2014 verzocht om een aanvullende termijn van 2 weken na afloop van de oorspronkelijke reactietermijn. Deze aanvullende termijn is ambtelijk toegezegd.

Het gehele vooroverleg duurt daarmee in totaal 6 weken (tot en met 30 september 2014).

## 3. Ontvangen vooroverlegreacties

1. De provincie Limburg, ontvangen d.d.16 september 2014

Namens de provincie Limburg is gereageerd per email van 16 september 2014. De rayonplanoloog van de provincie heeft geen opmerkingen ten aanzien van het plandeel, ten noorden van de Nijverheidsweg. Ten aanzien van het plandeel ten zuiden van de Nijverheidsweg wordt de vraag gesteld of het handig is om het bestemmingsplan te herzien terwijl nog geen zicht bestaat op de herstructurering van dit zuidelijke plandeel. Hoewel de rayonplanoloog kan instemmen met de bestemming van het zuidelijke plandeel, bestaat de mogelijkheid dat de regels beperkend kunnen werken voor nieuwe ontwikkelingen die zich mogelijk in de toekomst voordoen. De rayonplanoloog geeft aan dat het mogelijk wenselijker is om het zuidelijke plandeel thans nog niet te herzien.

Ten slotte wordt het voorstel gedaan om over de herstructurering van het zuidelijke deel mee

te denken en hierover in (ambtelijk) overleg te treden teneinde de mogelijkheden te bezien.

2. De gemeente Beek, ontvangen d.d. 29 augustus 2014

Namens de gemeente Beek is gereageerd per brief van 28 augustus 2014, ontvangen 29 augustus 2014. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wordt verzocht om eventuele ontwikkelingsplannen van de voormalige locatie "Superconfex", conform afspraak, in de regio af te stemmen.

3. De gemeente Sittard-Geleen, ontvangen d.d. 30 september 2014

Namens de gemeente Sittard-Geleen is een conceptreactie ontvangen op 30 september 2014. De definitieve (gelijkluidende) reactie zal volgen binnen circa 1 week. Namens de gemeente Sittard-Geleen wordt aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen ten aanzien van de bestemming van de voormalige "Superconfex"-locatie.

Namens de gemeente wordt bezwaar aangetekend tegen de mogelijkheid om ter plaatse perifere detailhandel te bedrijven. Middels de aanduiding "detailhandel perifeer" wordt de bestemming uitgebreid ten opzichte van de voorheen toegestane productiegebonden detailhandel. Dit klemt in de ogen van de gemeente temeer aangezien geen sprake is van bestaande winkels.

Een onderzoek naar de effecten van deze uitbreiding op de andere grootschalige detailhandelslocaties in de regio ontbreekt voorts. De gemeente is van mening dat deze effecten wel onderzocht hadden moeten worden om inzicht te verkrijgen in deze effecten.

Omdat er binnen de gemeente Sittard-Geleen nog voldoende ruimte bestaat voor de vestiging van winkels in de branches woninginrichting, DHZ (doe het zelf), tuin, dierbenodigdheden, kampeer- en (buiten)sportartikelen, (brom)fietsen- en automaterialen en mode, is de gemeente van mening dat deze branches niet wenselijk zijn op de voormalige "Superconfex"-locatie.

Ten slotte wordt verzocht om aan te geven hoe de uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden past in de basisprincipes en spelregels zoals die op pagina 128 van het ontwerp POL 2014 staan vermeld.

4. Rijkswaterstaat, ontvangen d.d. 2 september 2014

Namens Rijkswaterstaat is gereageerd per email van 2 september 2014. Het bestemmingsplan is beoordeeld op de beheerdersaspecten, zoals deze door Rijkswaterstaat Zuid Nederland worden behartigd. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5. Waterschap Roer en Overmaas, ontvangen d.d. 12 september 2014

Namens het waterschap is gereageerd per brief van 11 september 2014, ontvangen 12 september 2014. Het bestemmingsplan voldoet in de ogen van het waterschap aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. In het plangebied zijn voorts geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken gelegen. Ook is geen sprake van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er is voorts geen uitgebreide watertoets noodzakelijk.

6. DSM Nederland B.V., ontvangen d.d. 24 september 2014

Namens DSM Nederland B.V. is gereageerd per brief van 24 september 2014, ontvangen 24 september 2014. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van nadere

opmerkingen. Wel wordt verzocht om bij toekomstige (her)ontwikkelingen van het terrein betrokken te worden, zodat eventuele gevolgen ten aanzien van het groepsrisico tijdig in beeld kunnen worden gebracht (externe veiligheidsaspecten).

7. Leidingbeheerder Enexis B.V., ontvangen d.d. 18 september 2014

Namens Enexis B.V. is gereageerd per brief van 16 september 2014, ontvangen 18 september 2014. Er wordt geconstateerd dat er geen tegenstrijdige belangen zijn en dat namens Enexis ingestemd kan worden met de inhoud van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om Enexis bij toekomstige ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de planvorming zodat een passende netsituatie kan worden ontworpen.

8. Leidingbeheerder Defensie Pijpleiding Organisatie

Van leidingbeheerder Defensie Pijpleiding Organisatie is geen vooroverlegreactie ontvangen.

#### **4. Reacties op ingekomen vooroverlegreacties**

Van gemeentewege wordt als volgt gereageerd op de ingekomen vooroverlegreacties.

Ad. 1 Reactie t.a.v. provincie Limburg

Ten aanzien van de vraag of het handig is om het zuidelijke plandeel te herzien alvorens zicht bestaat op de toekomstige herstructurering hiervan, wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan dateert van 1976 en dringend aan herziening toe is. Er is een wettelijke plicht om bestemmingsplannen tijdig (ten minste 1 keer per 10 jaar) te herzien. Gelet op de leeftijd en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude bestemmingsplan, is het bovendien niet ondenkbaar dat zich juist ontwikkelingen voordoen die op grond van dit oude bestemmingsplan zijn toegestaan en de gewenste, toekomstige herstructurering juist frustreren (want het huidige plan staat erg veel toe). Gelet op het voorgaande is er dan ook voor gekozen om het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" thans te actualiseren.

Het voorstel om ambtelijk in overleg te treden om de mogelijkheden van herstructurering van het zuidelijke plandeel te bespreken, wordt omarmd. Er zal hiertoe een afspraak worden ingepland.

De reactie leidt niet tot planaanpassingen.

Ad. 2 Reactie t.a.v. Gemeente Beek

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot planaanpassingen. Te zijner tijd zullen toekomstige herontwikkelingen op het bedrijventerrein Kerensheide in de regio worden afgestemd.

Ad. 3 Reactie t.a.v. Gemeente Sittard-Geleen

De herontwikkeling van de Superconfex-locatie is reeds diverse malen in regionale overleggroepen besproken zoals ook uit verslaglegging kan worden opgemaakt. Met de huidige aanduiding perifere detailhandel is niet beoogd invulling te geven aan een concrete, voorliggende ontwikkeling, maar eerder om een gewenst en noodzakelijk doorzicht te bieden naar de toekomstige herontwikkeling van het gebied (mede gelet op het initiatief Poort van Stein). Gelet op de detailhandelsfunctie die hier in het verleden aanwezig was (grootschalige productiegebonden detailhandel) achten wij een bestemming voor perifere detailhandel om die reden niet ondenkbeeldig of vreemd. Een dergelijke bestemming met een oppervlakte aan perifere detailhandel van circa 5.000 m<sup>2</sup> werkt bovendien niet per definitie ontwrichtend. Gelet op het feit dat thans echter geen concreet initiatief voor wat betreft branchering voorligt, zijn de grieven van de gemeente Sittard-Geleen wel voorstelbaar. Gelet op bestaand beleid en op de

inhoud van de reactie van de gemeente Sittard-Geleen, achten wij het wel mogelijk om thans reeds (perifere) detailhandel in (uitsluitend) abc-goederen en landbouwwerktuigen ter plaatse mogelijk te maken. E.e.a. is passend binnen bestaand beleid.

Een toekomstige concrete herontwikkeling op deze locatie zou uiteraard eerst nader worden afgestemd met de regio. Aangezien een dergelijke concrete herontwikkeling op dit moment niet voorligt, is het thans echter nog niet mogelijk om zodanig gedetailleerd en concreet onderzoek te doen op de wijze die de gemeente Sittard-Geleen in haar zienswijze omschrijft (effectenonderzoek, regionale afstemming, regionale leegstand).

Gelet op het vorenstaande, blijft de herontwikkeling van de Superconfex-locatie een actueel thema. De toelichting bij het bestemmingsplan blijft derhalve in stand. In de toelichting en de regels zal de voorgestelde regeling inzake perifere detailhandel worden aangepast in de zin dat enkel de goederen waarvoor geen nader onderzoek noodzakelijk is (abc-goederen met inbegrip van landbouwwerktuigen) ter plaatse mogelijk zijn.

Indien een concrete ontwikkeling zich aandient, behoudt de gemeente zich het recht voor om hieraan alsnog medewerking te verlenen zodat ook andere vormen/varianten van perifere detailhandel, na gericht onderzoek, nader planologisch geregeld kunnen worden.

De vooroverlegreactie leidt tot planaanpassingen.

#### Ad. 4 Reactie t.a.v. Rijkswaterstaat

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot planaanpassingen.

#### Ad. 5 Reactie t.a.v. Waterschap Roer en Overmaas

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot planaanpassingen.

#### Ad. 6 Reactie t.a.v. DSM Nederland B.V.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot planaanpassingen. Te zijner tijd zullen toekomstige herontwikkelingen op het bedrijventerrein Kerensheide met DSM worden afgestemd in het kader van het te verantwoorden groepsrisico (externe veiligheidsaspecten).

#### Ad. 7 Reactie t.a.v. Leidingbeheerder Enexis B.V.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot planaanpassingen. Te zijner tijd zullen toekomstige herontwikkelingen op het bedrijventerrein Kerensheide met Enexis worden afgestemd ten behoeve van het ontwerp van een passende netsituatie.

## **5. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan**

Ten slotte zijn er nog een aantal ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Dit betreft echter uitsluitend kleine aanpassingen ter verbetering of verduidelijking van de regels van het bestemmingsplan.

### Ambtshalve aanpassingen verbeelding

1. De aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel in caravans en campers" is ingetekend ter plaatse van de locatie Mauritsweg 126. Gebleken is echter dat deze aanduiding thans niet geheel dekkend is voor de activiteiten. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Stein, sectie B, nummer 5291 is eveneens in eigendom van het bedrijf en wordt gebruikt t.b.v. camper(uit)stalling. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Stein, sectie B, nummer 5291 zal dan ook van deze aanduiding worden voorzien.

2. Wijziging bouwvlak camper- en caravanbedrijf Mauritsweg 126. Uit een berekening van de resterende te bebouwen oppervlakte is gebleken dat de resterende te bebouwen oppervlakte beperkter is dan in het thans nog geldende bestemmingsplan. Hoewel enige beperking van het bouwvlak logisch is, gelet op de toekomstige herstructurering van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein, leidt de beperking in dit geval tot een te minimale uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijf. Gelet daarop wordt het bouwvlak aangepast zodat een reële uitbreidingsmogelijkheid wordt geboden voor het bedrijf.

#### Ambtshalve aanpassingen regels

1. Artikel 7.3.2: de opsomming klopt niet: er zijn twee subs die a en b moeten heten.
2. Artikel 8.4.2: volgorde opsomming is a, b, c, a. De laatste moet d. zijn.
3. Artikel 15.1: "kaart" vervangen door "verbeelding".
4. Artikel 16 sub c: doorhalen: "de aanvraag of".
5. Artikel 17.2: toevoegen op diverse plaatsen in aanhef en tekst: "en aanduidingen".
6. Artikel 18.1, lid 2: "Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking ..."

#### Ambtshalve aanpassingen bijlage 2 bij toelichting

Poort van Stein B.V. toevoegen aan lijst bestaande bedrijven. Gegevens:  
*Poort van Stein B.V., Mauritsweg 134, 6171 AK Stein, hoofdactiviteit: retail.*

## **6. Conclusie / Voorstel**

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen op de wijze zoals weergegeven in paragraaf 4 en 5 van deze nota "vooroverleg en ambtshalve aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'".

Stein, 9 december 2014

Roel Förster | tijdelijk medewerker ruimtelijke ordening | afdeling maatschappelijk en ruimtelijk beleid

Postbus 15, 6170 AA Stein | Stadhouderslaan 200

T (046) 43 59 386 | F (046) 435 93 59

E roel.forster@gemeentestein.nl | I www.gemeentestein.nl

Gemeente Stein

