

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

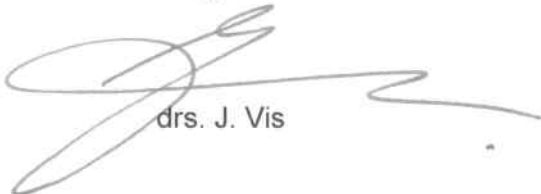
Gezien het voorstel van het college van 7 mei 2013 , gemeenteblad , nummer 037,

b e s l u i t :

1. De nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen
2. het bestemmingsplan Centrum Sittard (NL.IMRO.1883.CentrumSittard.VA01) gewijzigd vast te stellen
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f van het Besluit ruimtelijke ordening

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 26 juni 2013

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

## **Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Centrum Sittard**

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 26 juni 2013.

## **INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Sittard' heeft met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken (dus tot en met 3 april 2013) ter inzage gelegen. De betrokken Rijks- en provinciale diensten zijn over het ontwerpbestemmingsplan in kennis gesteld. Tevens werd een ieder in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

## **Reacties Rijks- en provinciale diensten**

**Provincie Limburg, Cluster/Bureau RO, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht (d.d. 26 maart 2013, kenmerk 2013/18027).**

In deze brief geven Gedeputeerde Staten aan dat zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

## **Zienswijzen**

- **Van der Kooij Management & Advies, Maastrichterstraat 175, 6444 GE Brunssum, namens de heer E.J.M. Vencken te Sittard** (ingekomen op 11 maart 2013).

Namens de heer Vencken wordt aangegeven dat de bestemming 'bedrijfsdoeleinden', zoals die in het vigerende bestemmingsplan "Omgeving Stads Kantoor III" staat opgenomen voor de gronden gelegen aan de Leyenbroekerweg 23-31, niet één op één is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl dit wel zo met de wethouder was afgesproken en ook als zodanig in de inspraaknota is vastgelegd. Met name wordt hier geduid op de nog steeds op de verbeelding aanwezige weergave van de functieaanduiding "garage" binnen de bedrijfsbestemming voor de Leyenbroekerweg 23-27a.



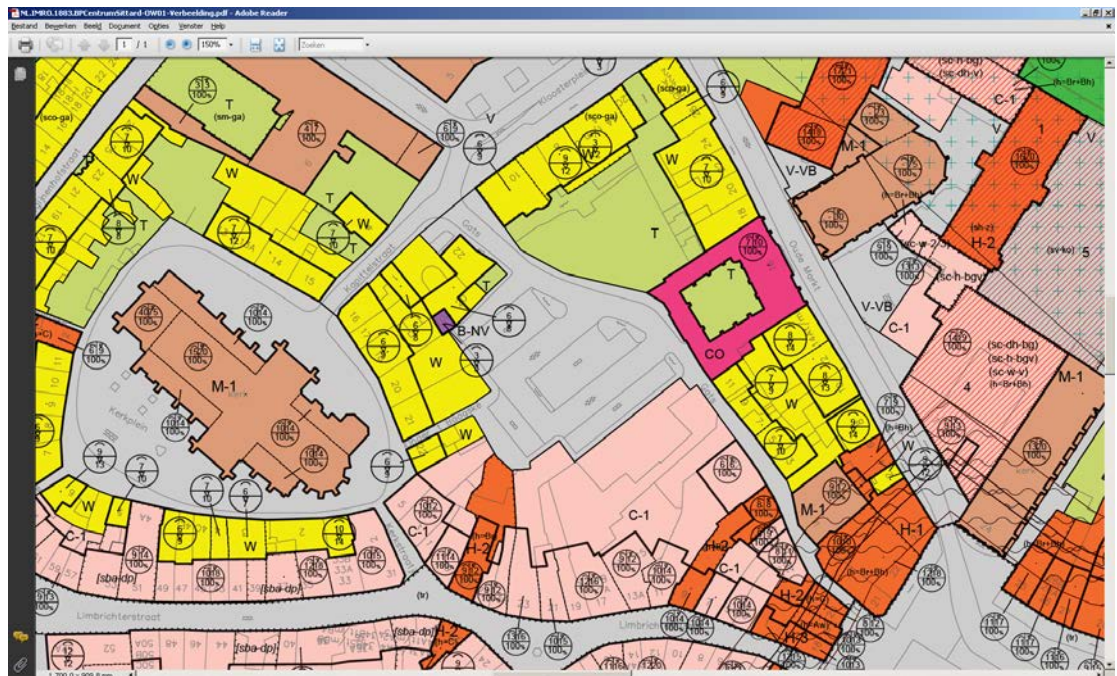
### Gemeentelijk standpunt.

De zienswijze van de heer Vencken is correct. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de Leyenbroekerweg 23-27a abusievelijk de functiaanduiding "garage" blijven staan. Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan is deze aanduiding komen te vervallen en de planregels zijn overeenkomstig aangepast.

De zienswijze is gegrond, het bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast.

- **Kerkbestuur RK Parochies H.H. Petrus en Michaël, H. Bernadette, H. Paulus en H. Hart van Jezus, Kloosterplein 10, 6131 EP Sittard** (ingekomen 27 maart 2013).

Allereerst wordt er op gewezen dat in het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de inspraakreactie van een onjuiste veronderstelling zou worden uitgegaan. De gemeente zou hebben gesteld dat de gronden vóór de St. Michielskerk alsmede het Kerkplein eigendom zouden zijn van de gemeente. De gronden gelegen direct vóór de ingang van de St. Michielskerk zijn volgens het kerkbestuur eigendom van de parochie. Daarom wordt verzocht hun eerdere verzoeken (lees: de inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan) om de gronden vóór de ambtswoning van de deken aan het Kloosterplein 10, de gronden direct vóór de St. Michielskerk, alsmede een gedeelte van het Kerkplein een tuinbestemming te geven, opnieuw te bezien.



*Gemeentelijk standpunt.*

In de inspraaknota, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 5 februari 2013, werd ten aanzien van dit onderwerp reeds het volgende overwogen (cursief):

**25. Kerkbestuur RK Parochies HH. Petrus en Michaël, H. Bernadette en H. Paulus, Kloosterplein 10, 6131 EP Sittard** (ingekomen 7 november 2012)

*Verzocht wordt om het trottoir, direct vóór het pand Kloosterplein 10 een "Tuin"-bestemming te geven.*

*Gemeentelijk standpunt.*

*Het verzoek geeft geen aanleiding om het trottoir voor het pand Kloosterplein 10 een 'tuin'-bestemming te geven. Allereerst betreft de door het kerkbestuur geschetste problematiek een aspect van 'openbare orde'; een bestemmingsplanprocedure is hier dan ook niet het geëigende instrument. Bovendien heeft het bedoelde trottoir ook de functie van trottoir c.q. van openbare weg. Een openbare weg is per definitie een weg of weggedeelte waar iedereen en altijd gebruik van mag maken. Het bedoelde trottoir heeft zoals gezegd een openbaar karakter en maakt onlosmakelijk deel uit van het Kloosterplein. De bestemming "Verkeer" blijft derhalve in het ontwerpbestemmingsplan, conform de thans geldende bestemming, gehandhaafd.*

*De inspraakreactie wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.*

**26. Kerkbestuur RK Parochies HH. Petrus en Michaël, H. Bernadette en H. Paulus, Kloosterplein 10, 6131 EP Sittard** (ingekomen 7 november 2012)

*Verzocht wordt om het terrein direct vóór de St. Michielskerk de bestemming "Tuin" te geven. Tevens wordt verzocht dat deel van het Kerkplein, dat niet als rijweg functioneert (het trottoirgedeelte), eveneens een "Tuin"-bestemming te geven.*

*Gemeentelijk standpunt.*

*De strekking van deze inspraakreactie is van gelijke aard als van inspraakreactie 25. Wederom betreft het hier een 'openbare orde' aspect. Er is derhalve geen aanleiding om de direct vóór de St. Michielskerk en aan de Markt gelegen gronden een "tuin"-bestemming te geven. De betreffende gronden zijn een onlosmakelijk deel van het marktplein. De betreffende gronden behoren in eigendom toe aan de gemeente. De bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" blijft in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd.*

*Een en ander geldt qua functionaliteit ook voor het gelijklopende verzoek ten aanzien van het Kerkplein.*

*Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat de percelen aan weerszijden van de Basiliek, die in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk een "tuin"-bestemming hebben gekregen, in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd voor "Verkeer-Verblijfsgebied", een en ander conform de bestemming zoals die is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Kloosterkwartier".*

*De inspraakreactie wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.*

Omdat er in de door het kerkbestuur ingebrachte zienswijze geen nieuwe feiten of veranderde omstandigheden zijn aangevoerd, is deze zienswijze



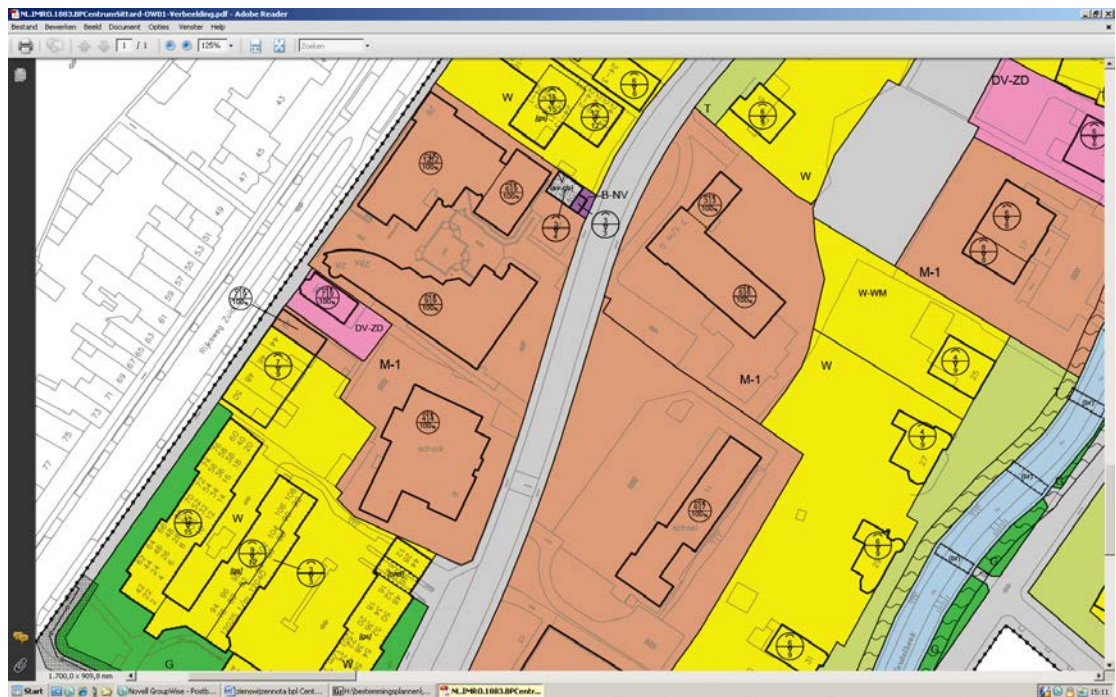
geen aanleiding om het eerder door burgemeester en wethouders ingenomen standpunt te wijzigen.

Om eventuele misverstanden naar de toekomst te voorkomen, wordt in dit verband tot slot nogmaals opgemerkt dat de zienswijze van het kerkbestuur, dat de gronden vóór de ingang van de St. Michielskerk aan haar in eigendom zouden toebehoren, als een pertinente misvatting moet worden beschouwd. De betreffende gronden behoren onomstotelijk in eigendom toe aan de gemeente. In een reactie, gepubliceerd in het dagblad De Limburger van 3 april 2013, heeft het kerkbestuur zulks ook erkend. Verder heeft de gemeente nergens gesteld dat het Kerkplein eigendom van de gemeente zou zijn.

De zienswijze is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

- **TRC Advocaten, Postbus 153, 5500 AD Veldhoven, namens de heer M. Schoenmakers te Hapert** (ingekomen 2 april 2013) en nader aangevuld middels een brief van 11 april 2013.

Briefschrijver geeft aan dat de heer Schoenmakers het kantoorpand Rijksweg Zuid 28 te Sittard (waar thans het UWV in is gevestigd) vrij recentelijk heeft aangekocht met de bedoeling deze locatie binnen afzienbare tijd voor gestapelde woningbouw in de vorm van appartementen te ontwikkelen. Verzocht wordt derhalve om aan het perceel Rijksweg Zuid 28 te Sittard, dat in het ontwerpbestemmingsplan een maatschappelijke bestemming heeft, tevens een woonbestemming toe te kennen.



#### *Gemeentelijk standpunt.*

Van oudsher hebben op deze locatie nooit woningen gestaan en gelet op de tussen de Rijksweg Zuid 28 en Kleine Steeg aanwezige kantoorbebouwing, is voor woningbouw bovendien geen ruimte.

In het aan de Rijksweg Zuid 28 te Sittard gelegen kantoorpand is momenteel het UWV gevestigd. Vanaf de zestiger jaren van de vorige eeuw was hier het arbeidsbureau en ook het belastingkantoor gevestigd. Daarvoor was op deze plaats het kantongerecht gevestigd.

In de zienswijze wordt er vanuit gegaan dat ter plaatse het zogenaamde Hoofdzakenplan zou vigeren. Ter plaatse geldt echter nog steeds het uit 1937 daterende Uitbreidingsplan in onderdelen, op grond waarvan op deze percelen hooguit een vrijstaande woning zou kunnen worden gebouwd.

De in de zienswijze gemaakte opmerking dat de heer Schoenmakers in 2010 bij de gemeente zou hebben geïnformeerd en dat hem zou zijn medegedeeld dat ter plaatse nog steeds (gestapelde) woningbouw mogelijk zou zijn is, ook na uitvoerig archiefonderzoek, niet bekend.

Verder is vast komen te staan dat het bestaande kantoorgebouw niet geschikt is voor woondoeleinden. Woningbouw ter plaatse moet derhalve als illusoir worden aangemerkt.

De mogelijke herontwikkeling, om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken, levert bovendien geen bijdrage aan de doelstellingen van de Regionale Woonvisie Westelijke Mijnstreek, waartoe ook de gemeente Sittard-Geleen behoort (géén nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad). In de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf. Derhalve moet worden geconcludeerd dat de Regionale Woonvisie Westelijke Mijnstreek een belemmering vormt voor het initiatief om ter plaatse (gestapelde) woningbouw te realiseren.

Daarnaast wordt de gemeente middels de ingediende zienswijze pas voor de eerste keer in kennis gesteld van de voorgestane herontwikkeling naar (gestapelde) woningbouw. Concrete bouwplannen (ontwerptekeningen en/of schetsen) danwel oriënterende gesprekken hieromtrent zijn bij de gemeente in zijn geheel niet bekend.

Ook de zienswijze dat de bestemming “wonen” ter plaatse naadloos zou passen in de omgeving, omdat het hier een gemengd gebied zou betreffen waarbij “wonen” nog steeds de boventoon zou voeren, kan niet worden gedeeld. Immers links en rechts van de betreffende gronden is, vanuit de Kleine Steeg gezien, respectievelijk een kleuterschool en de Sociale Dienst gelegen en aan de overzijde is een gezondheidscentrum en een basisschool gelegen.

Tot slot heeft navraag nog uitgewezen dat het huurcontract met het aldaar gevestigde UWV loopt tot en met 31 oktober 2015. Van een huurbeëindiging op korte termijn, zoals in de zienswijze wordt gesteld, is dus geen sprake.

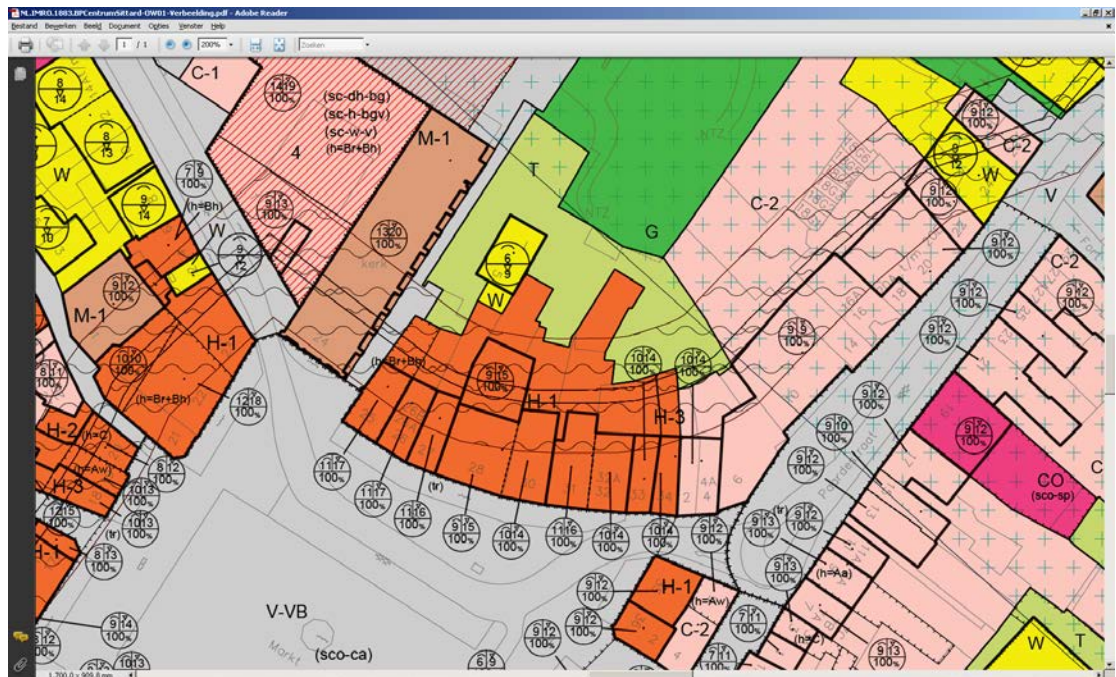
Resumerend leidt een en ander tot de conclusie dat het verzoek (zienswijze) niet kan worden ingewilligd. Dit ook met het oog op het gegeven dat het vast te stellen bestemmingsplan een zogenaamd actualisatieplan betreft, hetgeen impliceert dat dit plan een consoliderend karakter heeft en gericht is op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Met andere woorden, het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar conserveert en beschermt de bestaande, planologische situatie.

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

- **Restaurant Meds, Markt 31, 6131 EL Sittard** (ingekomen 3 april 2013)

Verzocht wordt te overwegen om in het definitieve bestemmingsplan alsnog aandacht te besteden aan gebruik van de stadstuinen. Bedoeld wordt om de mogelijkheid te bezien het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de

stadstuin aan de achterzijde van het pand Markt 31 voor horecadoeleinden in gebruik kan worden genomen.



#### *Gemeentelijk standpunt.*

Hoewel de brief niet aan de gemeenteraad is gericht, is deze doorgeleid en toch als een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt. In het voorontwerpbestemmingsplan was oorspronkelijk de mogelijkheid opgenomen om middels een afwijkingsbevoegdheid buitenpandige horeca-activiteiten in de stadstuinen van de aan de noordzijde van de Markt gesitueerde horecapanden toe te staan. Tegen de opgenomen afwijkingsmogelijkheid werden massaal inspraakreacties ingediend, die aanleiding zijn geweest deze afwijkingsmogelijkheid niet meer in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Ook hier kan verwezen worden naar de inspraaknota van 5 februari 2013. In het verleden werd de betreffende achtertuin door de uitbaters van Meds reeds (illegaal) voor horeca-activiteiten gebruikt en dat leidde destijds tot overlast voor omwonenden. Ook werd in dat verband om handhaving verzocht. Mitsdien hebben de stadstuinen in het ontwerpbestemmingsplan een tuinbestemming gekregen, waarbinnen géén horeca-activiteiten zijn toegestaan. Ook het vigerende bestemmingsplan voor de binnenstad, geeft de betreffende gronden een tuinbestemming en zijn horeca-activiteiten eveneens niet toegestaan. Mede omdat het hier een beheersplan betreft, wordt de geldende bestemming 'tuin' gehandhaafd. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

- **Wijkplatform Centrum Sittard, p/a Plakstraat 4, 6131 HT Sittard** (ingekomen 4 april 2013).



Verzocht wordt artikel 30.4, sub k uit de planregels te schrappen, omdat dit artikel eigentijdse architectuur mogelijk zou maken in de binnenstad van Sittard. Het behoud van de middeleeuwse karakteristiek zou hierdoor verloren kunnen gaan, hetgeen door de bewoners van de Sittardse binnenstad als bezwaarlijk zou worden ervaren, aldus het wijkplatform. Bewoners van de Sittardse binnenstad zouden aan het wijkplatform hebben aangegeven geen eigentijdse architectonische contrasten in de oude binnenstad te wensen. Tijdens een bespreking op 15 april 2013 heeft een afgevaardigde van het wijkplatform de zienwijze ten overstaan van de wethouder nog eens nader toegelicht.

#### *Gemeentelijk standpunt.*

Artikel 30.4, sub k van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.2.1 sub a t/m lid 30.2.1 sub g indien er sprake is van een hoogwaardig architectonisch ontwerp met een eigentijds integrerend contrast en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieken en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in lid 30.

Deze regeling is mede op basis van een inspraakreactie van de Monumenten- en welstandscommissies tot stand gekomen. In deze reactie werd aangegeven dat *“de regels in geval van reconstructie te rigide zijn. Reconstructie moet mogelijk blijven maar mag ook een inspiratiebron zijn voor nieuwbouw: hedendaags bouwen in een historische binnenstad.”* Achterliggende gedachte was dat cultuurhistorie een referentiekader is, maar de bouwkundige ontwikkelingen niet in een krampachtige houdgreep moet nemen.

De zienswijze van het wijkplatform is aanleiding geweest de toegevoegde waarde van genoemde planregel nog eens nader onder de loep te nemen. Na overleg met het adviesburo Arcadis is de conclusie thans komen te luiden dat het enige voordeel van genoemde planregel gelegen is in het feit dat het verlenen van een omgevingsvergunning in de gegeven omstandigheden op reguliere wijze kan plaatsvinden en dat dan niet de uitgebreide procedure behoeft te worden gevolgd. Daarbij is het nog maar de vraag of en hoe vaak in praktijk een beroep op genoemde planregel zal worden gedaan. De toegevoegde waarde van genoemde planregel is derhalve uitsluitend van geringe én procedurele aard. Ook zonder genoemde planregel zal hedendaags bouwen in de historische binnenstad mogelijk blijven. Mocht het bevoegde gezag (BenW) van mening zijn dat aan een hoogwaardig architectonisch ontwerp met een eigentijds integrerend contrast, in beginsel medewerking kan worden verleend, dan kan het verlenen van een omgevingsvergunning nog altijd middels het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand komen. Bijkomend voordeel is dat in deze omstandigheden tot een beter afgewogen en gemotiveerd besluit kan worden gekomen omdat een ieder dan tegen het voorgenomen besluit een zienswijze kan indienen.

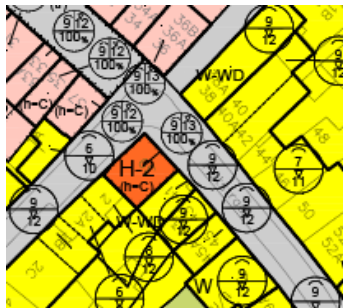
Overigens heeft het college zich, ingeval zich een ontwerp als bedoeld in bovenstaande zin zou aandienen, bereid verklaard een afweging te maken een dergelijk ontwerp aan de Raad voor te leggen.

Planregel 30.4 sub k. zal derhalve uit de bestemmingsplanregels worden geschrapt. De welstands- en monumentencommissies zullen van deze aanpassing in kennis worden gesteld.

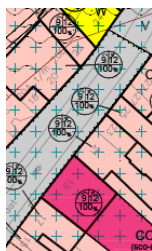
De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

### Ambtshalve aanpassingen.

- Het cafépand Putstraat 39 (voormalig café 't Kaffus), dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een H-2 bestemming had, heeft thans op de verbeelding een C-2 bestemming gekregen, met de nadere aanduiding h=C. Door deze aanpassing is de in het bestemmingsplan opgenomen uitsterfconstructie voor horeca in de categorie drankensector (artikel 6.4, sub b), ook op dit pand van toepassing.



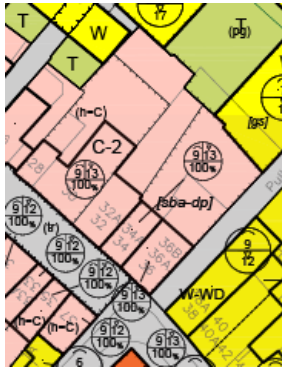
- Mede in overleg met het Wijkplatform Sittard Centrum is met het oog op de leefbaarheid de grens op de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbinnen terrassen op de Paardestraat mogelijk zijn, enigszins teruggebracht en circa 20 meter zuidwaarts opgeschoven. De grens lag ongeveer ter plaatse van de walopgang Fort Sanderbout. De grens ligt nu ongeveer ter hoogte van restaurant Silvester's.



- In de Putstraat en Paardestraat zijn voor zover daar de bestemming C-2 geldt, restaurants toegestaan. Gebleken is dat door een administratieve omissie de redactie van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan niet geheel met dit uitgangspunt in overeenstemming is. De planregels zijn in redactioneel opzicht enigszins aangepast.
- De specifieke aanduiding "h=C" (horeca categorie drankensector) die in het ontwerpbestemmingsplan gelegen is op de panden Putstraat 28-30 (voormalige Irish Pub en grandcafé 't Ménke), is op de verbeelding komen te vervallen. Beide panden hebben in het vigerende bestemmingsplan Horecavoorzieningen Centrum de bestemming HE (eetcafé). Op grond van de hierbij behorende planregels (artikel 5) mag een pand in de Putstraat met

de bestemming HE, dat gedurende een aaneengesloten periode van 2 jaren niet als zodanig in gebruik is geweest, niet meer voor de betreffende functie in gebruik genomen worden. Beide panden staan reeds geruime tijd leeg (ca. 5 jaar).

Door bedoelde aanpassing geldt ter plaatse gewoon de algemene C-2 bestemming, waardoor (voor zover het horeca betreft) slechts de vestiging van restaurants is toegestaan. Deze wijziging sluit geheel aan op het horecabeleid van de gemeente.



- Mede gelet op een per mail ingekomen reactie van woningcorporatie Zowonen is geconstateerd dat de bestemming van de Rosatoren en overige bouwblokken langs de Odasingel en de Haspelsestraat, niet (geheel) overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan Zitterd Revisited, deelgebied 1, terwijl dit wel altijd het uitgangspunt is geweest. De uitgangspunten van het bestemmingsplan Zitterd Revisited, deelgebied 1, zijn inderdaad abusievelijk niet geheel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Thans zijn voor de bedoelde bouwblokken wel alle vigerende mogelijkheden overgenomen, behoudens voor zover het detailhandel en kantoren betreft. In de Rosatoren zullen echter wel kantoren worden toegelaten overeenkomstig de feitelijke situatie. De aanduiding “Specifiek vorm van gemengd – voorzieningen” wordt nu over alle bestemmingsvlakken met de bestemming ‘Wonen’ gelegd. In de planregels zijn het aantal toegestane functies binnen deze aanduiding uitgebreid overeenkomstig de vigerende regeling, met uitzondering van detailhandel en kantoren. De aanduiding ‘kantoren’ ter plaatse van de Rosatoren blijft op de verbeelding gehandhaafd en de hierop betrekking hebbende planregels zijn overeenkomstig aangepast.
- Op grond van de verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan kunnen op de Markt slechts hotels gevestigd worden op de plaats waar thans reeds een hotel is gevestigd. Dit uitgangspunt strookt met het horecabeleid. Door een administratieve omissie waren de planregels hier niet geheel op afgestemd. Door een kleine redactionele aanpassing zijn de planregels van het vast te stellen plan op dit onderdeel alsnog met genoemd uitgangspunt in overeenstemming gebracht.
- Met betrekking tot het reclame- en terrassenbeleid wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwezen naar het raadsbesluit van 11 april 2013.
- Recent werd er een omgevingsvergunning afgegeven voor het uitbreiden van het horecapand Markt 13 naar het achterliggende pand Nieuwstraat 11. Het pand Nieuwstraat 11 heeft thans op de verbeelding ook een Horeca – 1 bestemming gekregen.