

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 26 oktober 2010, gemeenteblad 2010, nummer 98,

b e s l u i t :

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

1. omtrent de ingediende zienswijzen overeenkomstig de nota van zienswijzen te besluiten;
2. de nota van zienswijzen vast te stellen;
3. de nota van wijzigingen vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg (het gml-bestand NL.IMRO.1883.BPHandelBergerweg-VA01) gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 15 december 2010

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

Leidend programma

Omgeving

Onderwerp

Bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg

Voorstel

1. Omtrent de ingediende zienswijzen overeenkomstig de nota van zienswijzen te besluiten;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen;
3. De nota van wijzigingen vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg (het gml-bestand NL.IMRO.1883.BPHandelBergerweg-VA01) gewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ Nee ☐ Ja, ten laste van het reguliere budget ☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ Nee ☒ Ja

Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener
-------------------------------------	---------------------------------------

Eerdere besluitvorming

Collegebesluit ontwerp bestemmingsplan d.d. 17-08-2010

Aanleiding

Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen 2005

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg heeft van 2 september 2010 tot en met 13 oktober 2010 ter inzage gelegen. De provincie Limburg heeft aangegeven geen zienswijzen tegen het plan in te dienen. Door belanghebbenden zijn tegen dit plan zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

1. Te besluiten omtrent de ingediende zienswijzen.
2. Het vast stellen van het bestemmingsplan en daarmee het planologisch juridisch kader.

Argumenten

Een gewijzigde vaststelling van het plan is het gevolg van het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een aantal begrippen moet in overeenstemming met de Wabo gebracht worden. In de bijlage is een transponeringstabel opgenomen. Ook worden de planregels en verbeelding gewijzigd op grond van een aantal ingediende zienswijzen (zie bijgaande nota van wijzigingen).

Kanttekeningen

nvt

Toelichting financiële consequenties

nvt

Toelichting juridische consequenties

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de bestemmingsplan procedure.

Personeel en Organisatie

nvt

Bijlagen

Zienswijzen
Nota van zienswijzen
Nota van wijzigingen
Concept raadsbesluit
Concept bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg;
- toelichting
- regels
- verbeelding
Transponeringstabel Wabo

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : R.M.H. Driessen Telefoon : 4778567 E-mail : Rob.Driessen@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: P.H.M.M. Geenen Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg. nummer : Reg. datum : Reg.nummer(s) bijlagen:
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d. 15 december 2010

INLEIDING

Het bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg heeft in het kader van de ter visie legging ex artikel 3.8 Wro van 2 september tot en met 13 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 6 zienswijzen binnengekomen. Deze voldoen aan de wettelijk voorgeschreven indieningsvereisten.

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen (ingekomen: 22 september 2010);
2. Petrochemical Pipeline Services, Postbus 1163, 6160 BD Geleen (ingekomen 24 september 2010);
3. Vadah Beheer bv, Postbus 520, 6040 AM Roermond (ingekomen 11 oktober 2010);
4. Collé-Ruijten Holding b.v., Handelsstraat 23, 6135 KK Sittard (ingekomen 8 oktober 2010);
5. Boot, Haeser Walraven advocaten, Postbus 19265, 3001 BG Rotterdam, namens Jongeneel Sittard (ingekomen 13 oktober 2010);
6. Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters, Gelrestraat 77, 6101 EV Echt, namens Kicken bv (ingekomen per fax 13 oktober 2010).

ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat de plaatsgebonden risicocontour niet op leiding A520 is gelegen. Aan de hand van gegevens blijkt deze contour voor een deel in het plangebied te liggen.
2. Reclamant constateert dat op de verbeelding een veiligheidszone voor de gasleidingen is aangegeven. Geadviseerd wordt om deze contouren niet op de verbeelding weer te geven, om te voorkomen dat bij wijziging van de contour er een aanpassing van de verbeelding moet plaatsvinden. Wel dient de contour in de plantoelichting te worden opgenomen.

Standpunten

1. Binnen een plaatsgebonden risico contour mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. De juridische regeling laat echter geen nieuwe kwetsbare objecten toe. Om die reden is het niet noodzakelijk een regeling op te nemen ten behoeve van de veiligheidszone van de gasleiding. Eventuele oprichting van kwetsbare objecten zal uitsluitend kunnen via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. In dat kader dient een nieuwe beleidstoets plaats te vinden, waarbij ook getoetst wordt aan de veiligheidszone van de gasleidingen.
2. De veiligheidszone wordt van de verbeelding verwijderd. In de plantoelichting worden veiligheidszone en plaatsgebonden risicocontour opgenomen.

CONCLUSIE

De zienswijzen onder 1 en 2 zijn ontvankelijk en gegrond. De planregels en –toelichting worden aangepast.

2. Petrochemical Pipeline Services, Postbus 1163, 6160 BD Geleen.

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat er in de directe nabijheid van het plangebied een gasleiding ligt waarvan het invloedsgebied tot over het plangebied reikt. Verzocht wordt om de invloed van deze leiding in het plan weer te geven.

Standpunt

1. De invloed van de gasleiding wordt in de plantoelichting opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar reclamant onder 1. (Gasunie)

CONCLUSIE

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De planregels en -toelichting worden aangepast.

3. Vadah Beheer bv, Postbus 520, 6040 AM Roermond.

Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Detailhandel - Garagebedrijf' die op het perceel gelegen aan de Bergerweg, tussen de autobedrijven Maaspoort en Atu, te wijzigen zodat de vestiging van een keuken/badkamercentrum mogelijk wordt. De huidige bestemming is gelet op de economische situatie niet realiseerbaar.
2. In het geval dat de bestemming niet gewijzigd wordt, verzoekt reclamant om het perceel in twee bestemmingen te verdelen. Aan de voorzijde van de Bergerweg blijft dan de bestemming 'Detailhandel – Garagebedrijf'. Het perceel aan de achterzijde zou dan de bestemming 'Bedrijf' moeten krijgen. Hierdoor bestaat er volgens reclamant een grotere kans dat het perceel bebouwd kan worden.

Standpunten

1. In de besluitvorming omtrent de verruiming van detailhandel op bedrijventerreinen Bergerweg en Industriepark Noord, heeft de gemeenteraad zones aangewezen waar perifere detailhandel toegelaten kan worden. Het perceel van reclamant is buiten deze zone gelegen. In de besluitvorming is ook aangegeven dat de huis- en tuinboulevard Gardenz, de perifere detailhandelslocatie is voor vestiging van winkels in de branches tuin, DHZ en wonen. Vestiging van een keuken/badkamercentrum dient derhalve bij Gardenz plaats te vinden. De bestemming 'Detailhandel- Garagebedrijf' wordt op grond van deze overwegingen niet gewijzigd.
2. In het voorstel van reclamant resteert een perceel aan de voorzijde van de Bergerweg van 3.600 m² (90 bij 40 meter). Hiervan is ingevolge de regels 70% bebouwbaar. Dit betekent dat er 2520 m² bebouwd kan worden, hierbij is geen rekening gehouden met parkeervoorzieningen en infrastructuur op het terrein. Voor de westzijde van de Bergerweg heeft het afbouwen van de 'autoboulevard' de voorkeur. Het splitsen van het perceel in twee afzonderlijke bestemmingen heeft voor de bouwmogelijkheden aan Bergerweg zijde vanuit stedenbouwkundig oogpunt nadelige gevolgen. De aansluiting met de reeds aanwezige bouwmassa wordt hiermee verstoort. Ook de bereikbaarheid van een te bouwen garagebedrijf/showroom uitsluitend via de Bergerweg is verre van optimaal.

CONCLUSIE

De zienswijzen onder 1 en 2 zijn ontvankelijk, doch ongegrond.

4. Collé-Ruijten Holding b.v., Handelsstraat 23, 6135 KK Sittard.

Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt om op het perceel aan de Handelsstraat 21 en -23 detailhandel toe te laten. Voor een deel van de panden aan de Industriestraat is dit al mogelijk. Het niet toestaan op de overige percelen acht reclamant in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
2. Het pand Handelsstraat 21 kent de functie aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Reclamant verzoekt om deze aanduiding te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Standpunten

1. In de besluitvorming omtrent de verruiming van detailhandel op bedrijventerreinen Bergerweg en Industriepark Noord, heeft de gemeenteraad zones aangewezen waar perifere detailhandel toegelaten kan worden. Aan deze besluitvorming heeft een onderzoek door Dtnp ten grondslag gelegen. Door B&W kan ontheffing verleend worden voor detailhandel in de branches brand- en explosiegevaarlijke goederen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. In afwijking van het provinciale beleid op perifere locaties en de retailstructuurvisie van de gemeente Sittard-Geleen is een verruiming en uitwerking van detailhandelsmogelijkheden opgenomen binnen een afgebakend gebied. Hierbij is aangesloten op de reeds bestaande situatie. Uitdrukkelijk is het gebied begrensd aan de percelen gelegen aan de Industriestraat.
2. Met het aanduiden van bedrijfscategorieën wordt beoogd het bedrijventerrein te zoneren. De zwaardere bedrijfscategorieën worden gescheiden van de gevoeligere bestemmingen. De percelen aan de noordzijde van de Handelsstraat vormen de begrenzing van het plangebied en grenzen aan het huis van bewaring en de kantooromgeving. Om die redenen is gekozen om op dit deel van het plangebied de minder milieubezwarende bedrijfsactiviteiten toe te laten.

CONCLUSIE

De zienswijzen onder 1 en 2 zijn ontvankelijk, doch ongegrond.

5. Boot, Haeser Walraven advocaten, Postbus 19265, 3001 BG Rotterdam, namens Jongeneel Sittard.

Zienswijzen

1. Volgens reclamant rust op het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Dit is echter niet op de digitale verbeelding af te lezen. Reclamant verzoekt om bevestiging van deze functieaanduiding.
2. In het kader van een bedrijfsbestemming is ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel mogelijk. Reclamant is van mening dat hieronder ook verstaan kan worden detailhandel, ondergeschikt aan het product.
3. In de bouwregels voor de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen dat erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens niet hoger mogen zijn dan 1 m (met ontheffingsmogelijkheid tot 2 m). Erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens mogen niet hoger zijn dan 2 m. Reclamant is van mening dat ter voorkoming van diefstal en vandalisme erfafscheidingen ongeacht de plaats daarvan tot maximaal 3 meter zijn toegestaan.
4. In de algemene regels inzake strijdig gebruik kan als gevolg van een niet limitatieve opsomming de buitenopslag van houtproducten in de buitenlucht, als strijdig gebruik worden aangemerkt. Reclamant verzoekt om in de plan-c.q. gebruiksvoorschriften op te nemen dat buitenopslag is toegestaan.
5. Reclamant verzoekt om het ontheffingsgebied waar detailhandel mogelijk is, niet te begrenzen tot de percelen aan weerszijden van de Industriestraat. Dit ontheffingsgebied zou het gehele plangebied moeten omvatten. Er zijn geen motieven van goede ruimtelijke ordening die zulks belemmeren.

Standpunten

1. Door toepassing van de wettelijk verplichte standaarden wordt een aantal aanduidingen niet meer op de digitale verbeelding weergegeven, maar op een andere wijze op de landelijke voorziening gepresenteerd. De detailinformatie op "ruimtelijkeplannen.nl" geeft wel de functieaanduiding voor de locatie weer. Deze is zoals reclamant opmerkt 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De aanduiding is juridisch correct en volgens de ministeriële regeling technisch juist verwerkt.
2. Het is correct dat de planwetgever in dit geval bedoelt detailhandel ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De uitleg dat dit niet alleen ondergeschikt aan het proces, maar ook product kan zijn is correct. In de uitwerking van de retailstructuurvisie voor het handelsterrein Bergerweg is aangegeven dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ook mogelijk is voor groothandel, ambacht of industrie. Voorwaarde is dat deze activiteiten in oppervlak en omzet ruimschoots ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit.
3. Stedenbouwkundige motieven verzetten zich tegen het voor het hele bedrijventerrein uniform toepassen van deze bouwhoogte voor erfafscheidingen. Het bedrijventerrein herbergt diverse bedrijven waar een hogere erfafscheiding dan in de regels is opgenomen niet noodzakelijk is. Daar waar dit wel gewenst is, kan via een regulier vergunningstraject

maatwerk geboden worden. Stedenbouwkundig zal per geval een afweging gemaakt worden.

4. Het strijdig gebruik is niet limitatief opgenomen. Wel is in artikel 13.1 onder b opgenomen dat een op de normale en op de bestemming gerichte gebruik niet strijdig is. De buitenopslag van houtproducten is daarmee niet strijdig. Een algemene regel dat buitenopslag is toegestaan is gelet op aard en uiterlijk van het bedrijventerrein niet gewenst.
5. In de besluitvorming omtrent de verruiming van detailhandel op bedrijventerreinen Bergerweg en Industriepark Noord, heeft de gemeenteraad zones aangewezen waar perifere detailhandel toegelaten kan worden. Aan deze besluitvorming heeft een onderzoek door Dtnp ten grondslag gelegen. Door B&W kan ontheffing verleend worden voor detailhandel in de branches brand- en explosiegevaarlijke goederen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. In afwijking van het provinciale beleid op perifere locaties en de retailstructuurvisie van de gemeente Sittard-Geleen is een verruiming en uitwerking van detailhandelsmogelijkheden opgenomen binnen een afgebakend gebied. Hierbij is aangesloten op de reeds bestaande situatie. Uitdrukkelijk is het gebied begrensd aan de percelen gelegen aan de Industriestraat.

CONCLUSIE

De zienswijzen onder 1 en 2 zijn ontvankelijk en gegrond. De zienswijzen onder 3, 4 en 5 zijn ontvankelijk doch ongegrond.

6. Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters, Gelrestraat 77, 6101 EV Echt, namens Kicken bv.

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat de bedrijfswoning ter plaatse van Bergerweg 59 niet op de verbeelding is opgenomen. Verzocht wordt om dit verzuim te herstellen.

Standpunt

1. Op de verbeelding wordt de functie aanduiding 'bw' ter plaatse van Bergerweg 59 opgenomen.

CONCLUSIE

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Handelsterrein Bergerweg

Concept

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d.

WIJZIGINGEN

Voorgesteld wordt het plan op de volgende punten te wijzigen.

Naar aanleiding van de zienswijzen.

Verbeelding

- de op de verbeelding aangeduide veiligheidszone van de gasleiding wordt verwijderd;
- ter plaatse van Bergerweg 59 wordt de functieaanduiding “bw” opgenomen.

Regels:

- in de planregels komen de algemene aanduidingsregels ten behoeve van de veiligheidszone van de gasleiding te vervallen.

Toelichting.

- in de toelichting worden de veiligheidszone en plaatsgebonden risicocontour van de gasleidingen opgenomen.