

Verslag en afspraken naar aanleiding van bijeenkomst met vertegenwoordigers van Vereniging tot Behoud Handelscentrum Bergerweg d.d. 6 juli 2009

Aanwezig namens VBHB:

J. Berden

M. Feijts

C. Pfenning

Y. Salvino

W. Vogten

M. van de Walle adviseur

namens SBSG:

G. Heilkens

namens gemeente:

P. Meekels, wethouder

L. Burdorf

M. de Kever

M. Plasier

Wethouder Meekels benadrukt dat het huidig raadsvoorstel aan de ondernemers op Handelscentrum Bergerweg (HCB) en Industriepark Noord (IPN) duidelijk meer ruimte biedt ten opzichte van het bestaande in 2004 vastgestelde beleid over perifere detailhandel op de bedrijventerreinen.

Hij heeft verder niet de indruk dat men elkaar in het voorliggende proces niet goed begrepen heeft. Mogelijk dat een aantal leden van de vereniging niet volledig op de hoogte waren. Uitgangspunt is het raadsvoorstel zoals het nu op tafel ligt en dat meer ruimte biedt dan bv ook het advies van de Retailadviescommissie.

VBHB heeft schriftelijk een aantal knelpunten en vragen voorgelegd.

Over deze knelpunten en vragen worden de volgende afspraken gemaakt.

1. In het raadsvoorstel is aangegeven dat de huidige parkeernormen worden geëvalueerd. Afgesproken wordt dat vóór 1 januari 2010 het onderzoek voor die evaluatie is afgerond. In de periode tussen het raadsbesluit en de evaluatie zal in voorkomende gevallen maatwerk worden geleverd. Daarbij is uitgangspunt dat uitgegaan wordt van reële bezoekersaantallen (aan de hand van tellingen) en volledig parkeren op eigen terrein.
De evaluatie van de parkeernormen vindt in overleg met de ondernemers plaats.
2. In het raadsvoorstel wordt evaluatie van het beleid over 4 jaar voorgesteld. Deze evaluatie wordt aan de raad voorgelegd en eventuele nadere beslispunten behoren tot de competentie van de Raad. De evaluatie vindt plaats in overleg met het bestuur van VBHB, betrokken ondernemers van IPN en het bestuur van BSG.
De opmerking over verruiming en niet inkrumping wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Nieuwe vestigingen van woninginrichtingzaken zijn alleen toegestaan als een van de bestaande zaken vertrekt met andere woorden zijn alleen toegestaan in de bestaande woninginrichtingpanden en niet in andere panden.
Dit heeft te maken met het in 2008 genomen raadsbesluit om Gardenz als prioritaire locatie voor wonen aan te wijzen. In het belang van verdere afbouw van Gardenz is besloten Gardenz als perifere detailhandelslocatie te versterken binnen 3 branches: tuin, wonen en doe-het-zelf. Tussen deze 3 branches zal een goed evenwicht moeten bestaan.
4. Afgesproken wordt dat voor het thema wonen in Gardenz een maximaal metrage wordt bepaald op basis van nader overleg met Gardenz B.V.
5. De bestaande woninginrichtingzaken hebben voldoende levensvatbaarheid als een uitbreidingspercentage van 20% van het huidig wvo wordt toegestaan. Dit uitgangspunt wordt gekozen omdat de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan teveel ruimte bieden. Een maximum aan de uitbreiding van het percentage wvo is duidelijk meetbaar. Het opnemen van een ontheffing voor de benoemde branches op HCB en IPN alsmede de minimale oppervlakenorm van

1000 m² voor de te vestigen winkels vloeien voort uit provinciale richtlijnen waaraan niet te tornen valt.

In bestaande detailhandelszaken die kleiner zijn dan 1000 m² mogen zich nieuwe detailhandelszaken vestigen die kleiner zijn dan 1000 m². Dit geldt zowel voor de bestaande bebouwing op Gardenz als de bestaande detailhandelspanden op HCB en IPN. Nieuwe vestigingen in niet detailhandelspanden of nieuwe bebouwing moeten wel voldoen aan de minimale eis van 1000 m².

Als in de praktijk blijkt dat winkels in de benoemde branches zich vanwege de oppervlaktemaat niet in onze gemeente vestigen omdat vestiging in de (wijk)winkelcentra niet mogelijk is, dan zal bekeken worden of maatwerk nodig is. In verband hiermee wordt afgesproken dat deze voorbeelden worden besproken in het periodiek overleg dat met de ondernemersvereniging BSG wordt gevoerd. Jaarlijks zal evaluatie van het ontheffingenbeleid plaatsvinden met het bestuur van VBHB, betrokken ondernemers IPN en het bestuur van BSG. Voor het eerst in juli 2010. Een van de bestuursleden van VBHB wordt bestuurslid van BSG. Dit bestuurslid is ervan gegarandeerd dat hij kan deelnemen in de periodieke overlegsessies met de gemeente.

De zaken die betrekking hebben op HCB worden door de gemeente gecommuniceerd met bestuur BSG alsook met bestuur VBHB.

De verzoeken van winkels om zich in onze gemeente te kunnen vestigen komen binnen via het Ondernemershuis. Ook de balie vergunningen zal duidelijk over het nu vast te stellen retailbeleid en de afspraken worden geïnformeerd.

7. In het nieuwe bestemmingsplan voor HCB en IPN worden de bestaande detailhandelspanden (ook de meubelzaken) positief bestemd zonder dat de mogelijkheid van herbestemmen wordt opgenomen. Na de evaluatie over 4 jaar zal bekeken worden of het bestemmingsplan op dat of andere punten aanpassing behoeft.

De panden waarin nu geen detailhandel aanwezig is krijgen geen positieve detailhandelsbestemming maar zijn van ontheffing afhankelijk.

De opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan zal besproken worden met het bestuur van VBHB, en bestuur BSG.

De ontheffingscriteria worden in overleg met de ondernemers objectief en limitatief benoemd. Dit zal vóór 1 januari 2010 gebeuren.

8. De bestaande woninginrichtingzaken kunnen alleen uitbreiden binnen de het onder punt 5 te bepalen percentage. Uitbreiding naar andere panden, locaties op HCB en IPN wordt niet toegestaan.

9. Ook voor wat betreft de branchevreemde artikelen heeft DTNP de maximale ruimte opgezocht met het oog op bestaande situaties.

Nadere afweging naar aanleiding van het amendement van Groen Links geeft het inzicht dat 20% met een maximum van 500 m² hoog is.

Gekeken is naar de bestaande situaties.

Het voorstel is nu om voor wat betreft branchevreemde artikelen 10% van het wvo met een maximum van 250 m² en een maximum van 100 m² per branchegroep op te nemen.

Als bij de bestaande situaties niet het percentage maar het maximum van 250 m² wordt gehanteerd, kan daarmee maatwerk worden geleverd.

Het bestuur VBHB en bestuur BSG stellen voor vast te houden aan 20% met een maximum van 500 m² en 100 m² per branchegroep.

Nota inspraak en vooroverleg

**Bestemmingsplan
“Industrieterrein Noord, Sittard”**

Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Conform art. 3.1.1 Bro is bij de voorbereiding van dit voorontwerpbestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de betrokken besturen en diensten van Rijk en provincie alsmede andere instanties en bedrijven van wie de belangen (mogelijkerwijs) betrokken zijn bij dit bestemmingsplan:

Nr.	Bestuur / dienst	Datum reactie	Inhoud reactie	Standpunt gemeente
1.	ProRail Regio Zuid	10-10-2011	De beoordeling van het plan geeft in deze fase geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving.
2.	Min. van Defensie	27-10-2011	Op de verbeelding ontbreekt een 10" brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie.	De verbeelding wordt aangepast conform reactie van het Ministerie.
3.	Gasunie	03-11-2011	Op verbeelding 1 is de ligging van de gastransportleidingen A-578-KR-154/155 en A-630-KR-010/011 niet weergegeven overeenkomstig de digitale gegevens van de Gasunie. Hierbij dient voor de 66,2 bar leidingen een belemmeringenstrook te gelden van minimaal 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor de 40 bar leiding is dit 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.	De verbeelding (kaart 1) wordt aangepast conform de digitale leidinggegevens zoals die bij email d.d. 9 november 2011 door de Gasunie aan de gemeente zijn toegezonden. Aangezien het hier in beide gevallen een 66,2 bar leiding betreft, wordt een belemmeringenstrook van 5 meter op de verbeelding opgenomen.
			Volgens de Gasunie zijn de in art. 12 van de planregels opgenomen werken en werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor	De planregels, meer specifiek art. 12, worden aangepast conform voorstel c.q. de systematiek zoals aangegeven in de brief die door de Gasunie aan de gemeente is toegezonden.

			personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen te kunnen beperken. In dit verband wordt verwezen naar art. 14, lid 2, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.	
			De bepaling zoals opgenomen in art. 12, 5 ^e lid van de planregels – er geldt slechts een (omgevings)vergunningplicht bij werken, geen bouwwerken zijnde, alsmede werkzaamheden die worden uitgevoerd op een grotere diepte dan 0,3 meter - is om diverse redenen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen.	De planregels, meer specifiek art. 12, 5^e lid, worden niet aangepast. De redenen hiervoor zijn de volgende. Op de eerste plaats is in het geldende bestemmingsplan aan de noordzijde van het plangebied (=IPS) voor deze agrarische gronden, specifiek ter plaatse van de leidingenstrook, een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden op een diepte van > 0,3 m. Voor de direct aanliggende (agrarische) gronden is helemaal geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op de tweede plaats is het desbetreffende perceel al vele jaren als akkerland in gebruik. Tot op heden heeft dit nooit tot problemen geleid voor wat betreft de aanwezige (gas-)leidingen. Op de derde plaats worden door het opnemen van een vergunningsplicht voor nagenoeg alle werkzaamheden in dit gebied, de (agrarische) gebruiksmogelijkheden in ernstige mate belemmerd. Uit hoofde van een praktische bedrijfsvoering is dit niet gewenst.

4.	Petrochemical Pipeline Services (PPS)	14-11-2011	Aan de noordzijde van het plangebied is een leiding gelegen voor transport van ethyleen (ARG-leiding) welke in beheer is van PPS. De QRA voor deze leiding voldoet niet aan de concept "Handleiding risicoberekeningen Bevb (Module overige leidingen) van het RIVM én bevat onjuistheden.	De verbeelding wordt aangepast conform de reactie van PPS. De opmerking van PPS dat er (nog) geen vastgestelde risicoberekening voor deze leidingen bestaat wordt door ons onderkend én is als zodanig aangegeven en onderbouwd in de toelichting van het voorontwerp. Door ons is geanticipeerd op een concept rekenmethodiek (versie december 2010) alsook zijn door ons risicoafstanden gehanteerd welke voor een andere locatie (Tuinboulevard) zijn berekend. Omdat er sprake is van een bestemmingsplan dat zich richt op behoud van de functies die al in het gebied aanwezig zijn (consoliderend), er geen toename is van de bevolkingsdichtheid en de kans op een calamiteit t.o.v. de situatie van vóór het nieuw vast te stellen besluit, alsook het groepsrisico (GR) geen wettelijke norm kent waaraan getoetst dient te worden, achten wij een berekeningen van het GR niet noodzakelijk. Wel moet minimaal worden voldaan aan het plaatsgebonden risico (PR-contour) van een ev-bron. Omdat de criteria voor input van de risicoberekeningen voor de ARG-leiding van de beide locaties (Tuinboulevard versus Industrierrein Noord) niet danwel nauwelijks verschillen (diepteligging, buisdikte e.d.) kan
----	---------------------------------------	------------	--	--

			ons inziens het bestaande rapport (Tuinboulevard) voor wat betreft de PR-contour gebruikt worden voor het bestemmingsplan Industrierrein Noord. Door verschillen in personendichtheden geldt dit niet voor wat betreft het groepsrisico. Dit laatste heeft daarom ook niet als zodanig plaatsgevonden. Wij zijn ons bewust dat de rekenmethodiek kan veranderen. Sterker nog, indien wij thans een nieuwe berekening zouden maken op basis van huidige inzichten, zou dat met grote zekerheid resulteren in kleinere PR-contour dan de in onderhavig voorontwerp opgenomen contouren van 42 en 61 meter. Overigens is bij de bepaling van de breedte van deze contouren (42 en 61 meter) in de berekeningen geen rekening gehouden met faalfrequentiereductie ten gevolge van beschermende maatregelen waardoor deze contouren (nog) kleiner zouden worden. Na afstemming hierover met PPS is geconstateerd dat wij ruim aan de veilige marge voor het PR zitten. Gelet op deze veilige marge/afstand voor de PR-contour (op de verbeelding) kan het ontwerp worden vastgesteld. Er zijn geen saneringsgevallen bekend en deze zullen ook (met een grote mate van zekerheid) in de toekomst niet ontstaan. De bedenkingen over de buisleidingstrook zoals opgenomen in de Structuurvisie Buisleidingen zijn ten dele terecht. Immers, de bestaande
			Voorts is deze leiding gelegen in een buisleidingenstrook van nationaal belang opgenomen in de Structuurvisie Buisleidingen en het SBUI.

				buisleidingstrook ten noorden van het plangebied – deze is nu opgenomen in het vigerende BP “Industriepark Swentibold/N297n, herzien 2002” – is immers niet overgenomen in het voorontwerp. De bedenkingen zijn onterecht omdat de Structuurvisie Buisleidingen waar PPS naar verwijst, nog niet is van kracht is. De structuurvisie buisleidingen is thans in procedure (ontwerpfase) en zal volgens het ministerie niet eerder dan het 3^{de} kwartaal 2012 vastgesteld worden. Eveneens is, dit op verzoek van ons, door het ministerie aangegeven dat de gereserveerde buisleidingstrook uit de structuurvisie, anders dan in het ontwerp structuurvisie is opgenomen, in dit gebied iets noordelijker komt te liggen. De gereserveerde strook uit de Structuurvisie Buisleidingen komt daarmee grotendeels over de bestaande leidingstrook van het vigerende bestemmingsplan “Industriepark Swentibold/N297n, herzien 2002, te liggen. Ten opzichte van de vigerende buisleidingstrook zal deze echter aan de noordelijker zijde iets breder zijn, tot ca. 70 meter breedte. Conclusie: Aangezien vaststelling van de Structuurvisie Buisleidingen en onderhavig bestemmingsplan qua tijdspad heel dicht bij elkaar komen, wordt
--	--	--	--	---

				er voor gekozen om de toekomstige reservering uit de nog vast te stellen Structuurvisie Buisleidingen op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan over te nemen.
5.	Provincie Limburg	09-12-2011	Met betrekking tot economie/bedrijvigheid in de toelichting merkt de provincie het volgende op. Aan de ene kant wordt in de toelichting aangegeven dat er slechts een beperkt aantal andere functies zijn, terwijl dan in de regels een wro-ontheffingsgebied mogelijk wordt voor het vestigen van o.a. detailhandel en in artikel 6.5 waarbij het "afwijken van de gebruiksregels" ook andere functies mogelijk worden. Daarnaast is in de planregels (art. 6.5) opgenomen dat bij het 'afwijken van de gebruiksregels' ook andere functies mogelijk worden. Het bovenstaande lijkt niet te stroken met hetgeen is vastgelegd in het Programma Werklocaties 2020.	Dit is besproken in een nader overleg met de ambtelijke vertegenwoordigers van de provincie waarin volgende toelichting is gegeven. Het betreft hier een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande (legale) functies worden vastgelegd c.q. positief bestemd, zijnde overwegend bedrijven. De niet-bedrijfsfuncties (m.n. detailhandel) zijn niet algemeen toegestaan maar gebonden aan de huidige locatie. Gelet op de concentratie van detailhandel aan de noordkant van de Dr. Nolenslaan (caravans, bouwmarkten, woninginrichting) is hier vanuit ruimtelijk oogpunt gekozen voor een logische afronding c.q. clustering aan weerszijden van de Dr. Nolenslaan middels een zgn. ontheffingszone annex detailhandelszone. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk retailbeleid zoals uitvoerig verwoord in paragraaf 3.1.4 van de toelichting, meer specifiek de retailstructuurvisie. In deze ontheffingszone worden bestaande bedrijven en detailhandelsvestigingen gerespecteerd met daarnaast beperkte

				uitbreidingsmogelijkheden in bepaalde detailhandelsbranches. De toelaatbaarheid is gekoppeld aan bepaalde branches (waaronder grove bouwmaterialen, landbouwmachines, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en abc-goederen), limitatief opgesomde volumineuze goederen, een ondergrens van minimaal 1.000 m2 wvo en een minimale parkeernorm. Detailhandel in de branche woninginrichting blijft beperkt tot de bestaande locaties. Met deze ontheffingszone kan een duidelijk en consistent beleid worden gevoerd m.b.t. detailhandel op Industrierrein Noord c.q. kan een wildgroei aan detailhandel op Industrierrein Noord worden voorkomen. Een goede bereikbaarheid van de werklocatie blijft gewaarborgd. Daarnaast is er ook geen (andersoortige) hinder voor de omgeving te verwachten, mede als gevolg van de parkeernorm in deze zone. Meer specifiek t.a.v. het bepaalde in art. 6.5 van de planregels wordt opgemerkt dat de raad in de retailstructuurvisie o.a. Industrierrein Noord heeft aangewezen als concentratiegebied voor de branche Doe-het-zelf. Hierbij is in de planregels vastgelegd dat de Doe-het-zelf-branchen in beginsel wordt beperkt tot de bestaande doe-het-zelf vestigingen (gelegen in de ontheffingszone), terwijl het college (uitsluitend) binnen de ontheffingszone – dit
--	--	--	--	--

				onder strikte voorwaarden – alleen middels een omgevingsvergunning medewerking kan verlenen aan vestiging van Doe-het-zelf. Conclusie: Ter nadere verduidelijking hiervan wordt de formulering van planregels in art. 6.5 hierop aangepast.
			De drie waterwingebieden zoals opgenomen op verbeelding nr. 4 hebben in de Omgevingsverordening Limburg een andere vorm en vallen daardoor nu buiten de grenzen van het plangebied. Indien er voor wordt gekozen om deze watergebieden buiten het plangebied te laten vallen, hoeft hierover niets te worden opgenomen op/in de verbeelding, toelichting en planregels.	Zowel de verbeelding, de toelichting als ook planregels worden hierop aangepast.
			In het plan is niet opgenomen dat het hele plangebied is gelegen binnen de Boringsvrije zone, Roerdalslenk zone II.	Zowel de verbeelding, de toelichting als ook planregels worden hierop aangepast, waarbij specifiek de planregels meegenomen zoals die hiervoor van toepassing op grond van de Omgevingsverordening Limburg.
6.	Min. van VROM	20-12-2011	De beoordeling van het plan geeft in deze fase geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving.
7.	Waterschap Roer en Overmaas	21-12-2011	In de toelichting is in de waterparagraaf een beschrijving gegeven van duurzaam stedelijk waterbeheer. Daarbij is echter een verouderde norm benoemd. Bij een bui T=25 hanteren is sprake van 35 millimeter in 45 minuten en bij een bui T=100 gaan	De toelichting wordt aangepast conform de reactie van het Waterschap.

			we uit van 45 millimeter in 30 minuten. Verzocht wordt om dit aan te passen.	
--	--	--	--	--

Inspraakreacties

Conform de Inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 6 oktober 2011 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de 'Trompetter' van 5 oktober 2011, waarbij tevens is aangegeven dat er op 18 oktober 2011 een zgn. inloopbijeenkomst wordt gehouden. De bedrijven in het plangebied zijn hierover tevens geïnformeerd bij brief van 3 oktober 2011.

Op 4 november 2011 heeft verder nog een overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van de Stichting Bedrijvenparken Sittard-Geleen.

Nr.	Naam/adres	Datum reactie	Inhoud reactie	Standpunt gemeente
1.	Laudy Bouw & Ontwikkeling Dhr. F. Lardinois Irenelaan 8 6133 BG Sittard	20-10-2011	De grens van het bouwvlak (straatzijde) tussen de percelen Langs de Heij 1c en 3 stemt niet overeen met de omgevingsvergunning die hier 4 maart 2011 is verleend onder nr. OM11.0067.	De grens van het bouwvlak wordt aangepast conform de verleende omgevingsvergunning.
2.	DIS BV Dhr. T. de Jong Postbus 110 6130 AC Sittard	28-10-2011	De functie 'dienstverlening' is niet opgenomen voor de omschreven kantoorlocaties, te weten Dr. Philipsstraat 10 t/m 16. Uit nader overleg met DIS is gebleken dat DIS t.z.t. voornemens is om de bedrijfsactiviteiten op dit bedrijfsterrein te herschikken. De (ondersteunende) kantoorfunctie wordt dan waarschijnlijk verplaatst naar de Dr. Philipsstraat.	Binnen het geldende bestemmingsplan 'Industriepark Noord' is voor genoemde percelen geen bestemming 'Dienstverlening' opgenomen. De aanwezige kantoren behoren toe c.q. zijn ondersteunend aan het ter plaatse gevestigde bedrijf (= limonadebottelarij) en vallen zomede binnen de bestemming 'Bedrijf'. Deze ondersteunende kantoorfunctie is ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan toegestaan.

			Voor andere bouwwerken is geen vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een bouwhoogte tot (maximaal) 15 m. Deze hoogte is o.a. nodig vanwege het incidenteel plaatsen van productcontainers. Deze vrijstellingsmogelijkheid zit wel in het geldende bestemmingsplan.	In het geldende bestemmingsplan zit inderdaad een vrijstellingsmogelijkheid voor 'andere bouwwerken' (= bouwwerken geen gebouw zijnde). Om bestaande belangen c.q. rechten te waarborgen wordt in het ontwerp een gelijksoortige bepaling opgenomen. Dit betekent dat een afwijkingsbevoegdheid (lees: omgevingsvergunning) wordt opgenomen voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van max. 15 m, zulks onder dezelfde voorwaarden zoals die nu ook gelden.
			I.v.m. de aanhoudende groei en toekomstige ontwikkelingen spreekt DIS de wens uit om de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen (over een deel van het terrein) te verhogen naar 15 meter.	In het geldende bestemmingsplan is voor gebouwen enkel een maximale goothoogte opgenomen, te weten 10 meter. Hiervoor kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend tot een (maximale) goothoogte van 15 meter. Omtrent bouwhoogten is niets opgenomen. Om bestaande belangen c.q. rechten te waarborgen, wordt in het ontwerp een bepaling opgenomen die het college de mogelijkheid geeft om – onder voorwaarden – een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de toegestane bouwhoogte tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.
			De locatie aan de Dr. Philipsstraat 12 heeft de dubbelbestemming 'Archeologie 4'. DIS acht een andere (planologisch lichtere) aanduiding, bijv. 'Archeologie 6', passender.	Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart volgt voorshands dat het desbetreffende terrein en tevens alle omliggende terreinen zijn te rangschikken onder categorie 4

			Verwezen wordt naar het feit dat een groot deel van het terrein is geroerd tot een diepte van 3 m. Voorts tonen sonderingen aan dat op ruim 0,5 meter onder het maaiveld een vaste grondlaag zit. De tussenlaag is een (latere) aanvulling. Tot op heden zijn graafwerkzaamheden op dit terrein al jaren begeleid en gecontroleerd op aanwezige archeologische sporen.	(= dubbelbestemming 'Archeologie 4'). In beginsel kan enkel op basis van een archeologisch onderzoek worden aangetoond dat archeologische waarden op deze locatie niet aanwezig zijn. Juist hierom zijn bepalingen van deze strekking ook opgenomen in de planregels. Echter, zulk een archeologisch onderzoek is niet in alle gevallen vereist. Bij vervangende nieuwbouw, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, alsmede bebouwing tot ten hoogste 500 m2, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor zover een ontwikkeling niet past binnen voornoemde kaders, zal een eerste toets plaatsvinden door de gemeentelijk archeoloog waarbij wordt beoordeeld of een (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarbij zullen o.a. gegevens omtrent bodemgesteldheid worden betrokken. Tegen deze achtergrond wordt vastgehouden aan de huidige standaard zoals opgenomen in de planregels.
3.	W.G. Salari Beheer B.V.	01-11-2011	Recentelijk heeft Salari een contract gesloten met SABIC dat kort gezegd inhoudt dat kunststofkorrels door ons worden opgeslagen in silo's en van daaruit worden getransporteerd door heel Europa. Salari voorziet in de toekomst een grote behoefte aan uitbreidingscapaciteit.	Primair wordt opgemerkt dat het hier een zgn. actualisatieplan betreft. Uitgangspunt bij dergelijke plannen is – de raad heeft dat zo uitgesproken in de nota van uitgangspunten - om bestaande ontwikkelingen te respecteren en geen nieuwe ontwikkelingen mee te nemen.

			Aldus is het zeer wenselijk om het realiseren van meer en (veelal) hogere silo's via een aangepast bestemmingsplan mogelijk en daarmee dus ook eenvoudiger te maken.	Aldus is onderhavig voorontwerp gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Enkel ontwikkelingen waar een (onherroepelijk) besluit aan ten grondslag ligt worden hierin meegenomen. Voor zover er sprake is van (onherroepelijke) ontwikkelingen (bijv. vergunningen, vrijstellingen) is dan wel wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Het vorenstaande betekent concreet dat (a) op het perceel met kadastraal nr. 2977 op de verbeelding (ook) de functieaanduiding 'silo' wordt opgenomen. Dat (b) de maximale bouwhoogte van silo's in de planregels wordt gewijzigd naar 40 meter, zijnde de bouwhoogte van de hoogste ter plaatse aanwezige (en onherroepelijke) silo's. Dat (c) de omgevingsvergunning voor het oprichten van zestig silo's waarvoor in februari 2011 een omgevingsvergunning is verleend, op dit moment in rechte worden bestreden, zomede nog niet onherroepelijk is en dus (nog) niet op de in onderhavig plan wordt meegenomen. Indien er nieuwe/toekomstige plannen bestaan c.q. in procedure worden gebracht, die niet passen binnen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan, dan vormt een verzoek tot het nemen van een projectafwijkingsbesluit daartoe de aangewezen weg.
--	--	--	---	--

			Salari is tevens eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Sittard, sectie K, nrs. 3625, 3629 en 3630. Gevraagd wordt om de bestemming van deze gronden (= 'Agrarisch') te wijzigen in 'Bedrijf', zodat het mogelijk wordt om hier in de toekomst ook opslagsilo's en andere bedrijfsgebouwen op te kunnen oprichten. In dat verband wordt verwezen naar een exploitatieovereenkomst die op 5 november 2002 tussen Salari en de voormalige gemeente Susteren is gesloten m.b.t. eerdergenoemde kadastrale percelen (thans bekend onder) sectie K, nrs. 3629 en 3630. Deze gronden zijn a.g.v. een grenscorrectie overgegaan van de gemeente Echt-Susteren naar de gemeente Sittard-Geleen. Blijkens de Wet Ahri zijn hiermee tevens de rechten en plichten, betrekking hebbend op deze gronden, overgegaan op de gemeente Sittard-Geleen. In genoemde overeenkomst verplicht de gemeente Susteren zich jegens Salari om onder de in of krachtens deze overeenkomst gestelde en te stellen voorwaarden, medewerking te verlenen aan de inrichting en bebouwing van de gronden gelegen binnen (onderhavig) exploitatiegebied.	Het is correct dat deze gronden per 1 januari 2006, middels een grenscorrectie, zijn overgegaan van de gemeente Echt-Susteren naar de gemeente Sittard-Geleen. Gelet op het bepaalde in de Wet Ahri gaan daarmee ook de rechten en plichten die op deze gronden rusten mee over. Echter, kijkend naar onderhavige overeenkomst dan blijkt (specifiek m.b.t. de planologische procedures) dat de gemeente, voor zover mogelijk en noodzakelijk, gebruik zal maken van een zgn. anticipatieprocedure (zelfstandige projectprocedure) op grond van art. 19 WRO (thans: projectafwijdingsbesluit). Tot op heden is een verzoek daartoe echter nooit ontvangen c.q. is zulk een ruimtelijk besluit nooit genomen. Het vorenstaande, gevoegd bij de uitgangspunten die worden gehanteerd bij het opstellen van actualisatieplannen – hierboven is al uitgelegd dat alleen ontwikkelingen c.q plannen waar een (onherroepelijk) besluit aan ten grondslag ligt hierin meegenomen – maakt dat de huidige (agrarische) bestemming van onderhavig perceel wordt gehandhaafd. Dit laat onverlet dat de gemeente, los van voorliggend actualisatieplan, voornemens is om in overleg te treden met Salari over de overeenkomst. Het initiatief daartoe zal worden genomen door EZ.
--	--	--	---	--

4.	Heuts Handel BV Postbus 44 6430 AA Hoensbroek	01-11-2011	Bij voorbereiding van de retailvisie is door de gemeente toegezegd dat bestaande bedrijven die reeds detailhandel in branchevreemde artikelen voerden en de oppervlakte aan die artikelen de 10% overschreed, maximaal 250m2 van het bvo voor detailhandel in branchevreemde artikelen mogen gebruiken. Dit is niet terug te vinden in de voorschriften. Gevraagd wordt om de regels hierop aan te passen, waarbij tevens wordt gevraagd om de huidige, sedert 1995 bestaande situatie te legaliseren.	In het kader van de retailvisie heeft de raad specifiek t.b.v. Handelsterrein Bergerweg en Industriepark Noord, besloten dat op genoemde terreinen verkoop in branchevreemde artikelen is toegestaan tot maximaal 10% van het bvo, zulks met een maximum tot 250 m2 wvo totaal en 100 m2 wvo per branchegroep. Dit beleid van de raad is 'vertaald' in het voorontwerp, meer specifiek art. 4.1, onder g van de planregels. Voor zover hiervan wordt afgeweken valt dit gebruik – tenminste in dit concrete geval - onder het zogenaamde overgangsrecht. Dit betekent dat dit gebruik mag worden voortgezet, mits het naar aard en omvang niet wordt vergroot. Specifiek kijkend naar onderhavig perceel, dan stellen wij vast dat hier op grond van het geldende bestemmingsplan reeds bepaalde detailhandel is toegestaan, te weten detailhandel in automaterialen alsmede bijbehorende gereedschappen en accessoires. Deze vorm van detailhandel verdraagt zich met het gemeentelijk retailbeleid, mede ook gezien de ligging in de retailzone waar bepaalde vormen van retail zijn toegestaan (o.a. brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, bromfietsen, boten, caravans). Aldus wordt de verbeelding hierop aangepast in die zin dat dit perceel de bestemming 'Gemengd' krijgt.
5.	Mevr. Dols	Inloopmiddag	Het pand van betrokkene aan de Gasthuisgraaf 13 staat al ruim 4 jaar leeg. Betrokkene vraagt hiervoor	Deze zaak wordt/is onder de aandacht gebracht bij Economische Zaken, meer specifiek het

			nadrukkelijk aandacht bij de gemeente.	Ondernemerscontact.
6.	Fam. Meuwissen-Penders	Inloopmiddag	Betrokkenen zijn eigenaar van de (voormalige) boerderij aan de Millenerweg 3. Dit pand is recentelijk aangemerkt als gemeentelijk monument. Men is hier niet gelukkig mee, mede omdat deze aanwijzing hen beperkt in de gebruiksmogelijkheden en daarmee dus ook de mogelijkheden tot verkoop.	Deze (voormalige) boerderij heeft zijn agrarische functie verloren. In verband hiermee alsmede de ligging midden op een industrieterrein, maakt dat het perceel nu logischerwijs is bestemd voor 'Bedrijf'. Bovendien is het pand gelegen binnen de zgn. ontheffingzone waardoor er ruimere gebruiksmogelijkheden zijn. Binnen deze zone worden immers bepaalde vormen van detailhandel (middels omgevingsvergunning) toelaatbaar geacht. In verband met de specifieke karakter van dit pand, wordt/is dit onder de aandacht gebracht van Economische Zaken, meer specifiek het Ondernemerscontact.