

Bijlage 1

Verslag en afspraken n.a.v. bijeenkomst
met vertegenwoordigers van Vereniging tot
Behoud Handelscentrum Bergerweg
d.d. 6 juli 2009

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 inkrimping 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.

Bijlage 2

Nota inspraak en vooroverleg

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
----	---------------------------------------	------------	--	--

			Voorts is deze leiding gelegen in een buisleidingestrook van nationaal belang opgenomen in de Structuurvisie Buisleidingen en het SBUI.	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
--	--	--	--	---

				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.

Bijlage 3

Nota zienswijzen en
nota wijzigingen

**Nota van zienswijzen
(ontwerp-)bestemmingsplan 'Industrieterrein Noord, Sittard'.**

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d. 13 september 2012

INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Industrieterrein Noord, Sittard' heeft in het kader van de ter visie legging ex artikel 3.8 Wro met ingang van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal is er 1 reactie en zijn er 7 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen voldoen aan de wettelijk voorgeschreven indieningsvereisten.

REACTIES

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht (ingekomen 25 april 2012). Aangegeven wordt dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

1. Stegabo Beheer B.V., namens Gamma Sittard, gevestigd aan de Dr. Nolenslaan 124 in Sittard, Postbus 354, 6130 AJ Sittard (ingekomen 24 april 2012).
2. De heer R. Wagemans van Wagemans Advokaten Maastricht, Looiersgracht 4, 6211 JK Maastricht (ingekomen 24 april 2012), eigenaar van de historische buitenplaats 'Huis Millen' en woonachtig op perceel Huis Millen 1, 6136 KJ Sittard (ingekomen 24 april 2012).
3. Heuts Automaterialen B.V., gevestigd aan de de Dr. Nolenslaan 153 in Sittard, p/a Postbus 44, 6430 AA Hoensbroek (ingekomen 27 april 2012).
4. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Autodemontage Zelissen v.o.f., gevestigd aan de Milieuparkweg 14, 6136 KP in Sittard (ingekomen 1 mei 2012).
5. Mw. M.H.E.M. Meuwissen-Penders, eigenaar van het pand Millenerweg 3 in Sittard, lokaal bekend als Hoeve Kleiberghof, p/a Andersonstraat 12, 6135 JE Sittard (ingekomen 2 mei 2012).
6. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Worms B.V., eigenaar van het pand Gasthuisgraaf 16, 6136 KS in Sittard (ingekomen 2 mei 2012).
7. W.G. Salari beheer B.V., gevestigd aan de Millenerweg 12, 6136 KW in Sittard (ingekomen 2 mei 2012).

Zienswijze

1. Stegabo Beheer b.v. spreekt allereerst waardering uit voor de wijze waarop de bestemmingsplanprocedure is gevoerd. Voorts wordt gewezen op een kennelijke omissie in de planregels. Binnen de bestemming 'Gemengd' ontbreekt immers eenzelfde regeling voor detailhandel in branchevreemde producten zoals die wel is opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Standpunt

Binnen de bestemming 'Gemengd' in artikel 6.4 van de planregels is vergeten om een regeling op te nemen voor detailhandel in branchevreemde producten. In artikel 6.4 van de planregels wordt daarom dezelfde regeling toegevoegd (t.b.v detailhandel in branchevreemde producten) zoals opgenomen in art. 4.4 onder g. van de planregels.

CONCLUSIE

De zienswijze van Stegabo Beheer b.v. is ontvankelijk en gegrond.

Zienswijze

2. De heer Wagemans, eigenaar van de historische buitenplaats Huis Millen, ziet zich geconfronteerd met in het bestemmingsplan opgenomen (zeer) hoge silo's. Op grond van art. 4.2, onder e, sub 3 van de planregels mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de functieaanduiding "silo's" 40 meter bedragen. Dhr. Wagemans acht deze bouwhoogte niet acceptabel en voert daarvoor volgende argumenten aan:
 - a. De hoogte van de silo's is zodanig dat deze de gemiddelde hoogte van een boom (ca. 25 m) overschrijden.
 - b. Uitgangspunt van voorliggend actualisatieplan vormt het vastleggen van bestaande functies. Op het punt van de maximaal toegestane bouwhoogte voor silo's gaat dit plan echter veel verder. Op de bedrijfskavels wordt een hoogte van 10 meter toegestaan, terwijl ter plaatse van de functieaanduiding "silo's" in het ontwerpbestemmingsplan een hoogte van 40 meter toelaatbaar wordt geacht.
 - c. De bepaling over de bouwhoogte voor silo's is in strijd met één der beoogde doelen van de Nota Ruimte, zijnde rijksbeleid: waarborging van waardevolle groengebieden, met name ook de borging in kwalitatieve zin. Door het toestaan van silo's met deze hoogte gaat het waardevolle groengebied verloren dat zich bevindt tussen de Geleenbeek en de Rode Beek, deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur en de robuuste verbindingzone. Dit klemmt temeer omdat betrokkene voornemens is om in de nabije toekomst 7 ha bos aan de zuidzijde van Parkbos Millen toe te voegen en daarmee dus de EHS en robuuste verbindingzone uit te breiden. Kortom, het toestaan van dergelijke silo's verdraagt zich niet met hetgeen door betrokkene wordt verstaan onder het in kwalitatieve zin vormgeven aan beperkte ruimte in Nederland, mede ook omdat de silo's in ernstige mate horizonvervuilend werken, hetgeen overigens thans ook al het geval is.
 - d. De bepaling over de bouwhoogte voor silo's is eveneens in strijd met één van de hoofddoelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), zijnde de opvolger van de Nota Ruimte: 'Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn'. Het plangebied grenst immers aan de (monumentaal) historische buitenplaats "Huis Millen", in het kader van de Natuurschoonwet 1928 alsmede in het kader van de Rijksmonumentenwet als zodanig aangewezen door de Staatssecretaris van Cultuur. Silo's met een hoogte van 40 meter doen geen recht aan dit hoofddoel en doen tevens in ernstige mate afbreuk aan het monumentale karakter van deze monumentale buitenplaats.

- e. De bepaling over de bouwhoogte voor silo's is in strijd met één van de uitgangspunten van de Structuurvisie alsmede het gemeentelijk beleid ter zake: het tot stand brengen van een duurzame samenleving door kansen en mogelijkheden te benutten middels het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting. Het plaatsen van nog meer silo's met een hoogte van 40 meter, kan niet worden beschouwd als het realiseren van hoge ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is er sprake van milieubelasting door af- en aanrijdende vrachtwagen die de silo's moeten vullen en leegmaken, hetgeen eveneens in strijd is met de eigen structuurvisie.
- f. Silo's met een deze bouwhoogte verdragen zich niet met het normale welstandsniveau zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.
- g. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden op grond waarvan nog meer silo's met een bouwhoogte van 40m toelaatbaar wordt geacht. Gewezen wordt op het ontbreken van de monumentale en cultuurhistorische waarden van de nabijgelegen historische buitenplaats in de afweging alsmede het ontbreken van een afweging m.b.t de natuurwaarden van de eveneens nabijgelegen EHS in de belangenafweging. Voorts wordt gewezen op het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen en een toename van concentratie van stoffen in de buitenlucht (luchtkwaliteit) a.g.v. extra silo's en vrachtwagens.
- h. Met dit bestemmingsplan is verzuimd om aandacht en vorm te geven aan een verfraaiing van de groene aankleding van het industrieterrein.

Standpunt

Met uitzondering van het gestelde onder h. richt de zienswijze van de heer Wagemans zich uitsluitend tegen de maximaal toegestane bouwhoogte van silo's, meer specifiek het mogelijk maken van silo's met een bouwhoogte van maximaal 40m over maximaal 70% van het perceel.

Onder b. wordt door dhr. Wagemans verwezen naar de uitgangspunten t.b.v. de actualisatie van bestemmingsplannen. In de Nota van uitgangspunten die ten grondslag ligt aan de actualisatie van bestemmingsplannen in de gemeente Sittard-Geleen heeft de gemeenteraad op 12 februari 2009 vastgelegd dat actualisatieplannen zoals het onderhavige zijn gericht op het beheren en behouden van de bestaande ruimtelijke situatie (conserverend plan). Weliswaar worden nieuw beleid en regelgeving daarin meegenomen, maar geen nieuwe ontwikkelingen c.q. projecten, tenminste geen projecten waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden en/of die nog niet onherroepelijk zijn. Hiermee wordt voorkomen dat de voortgang van de actualisatieplannen ernstig wordt vertraagd als gevolg van allerlei tijdrovende onderzoeken en indiening van vele zienswijzen en beroepschriften.

Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijv. silo's) een bouwhoogte van maximaal 15m toegestaan (na afgifte vrijstelling). Zoals reeds hierboven aangegeven zijn echter door de jaren heen aan Salari diverse bouwvergunningen verleend voor het oprichten van tientallen silo's, variërend in bouwhoogte tussen 20 m en 40 m (percelen kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie K, nrs. 283, 402 en 2977).

Tegen deze achtergrond is in het ontwerpbestemmingsplan, mede ook op verzoek van Salari, logischerwijs aangesloten bij deze reeds vergunde en tevens gerealiseerde situatie, met dien verstande dat nu (specifiek) voor silo's over het hele perceel van Salari een maximale toegestane bouwhoogte van 40m is opgenomen.

Met deze toename van de bouwhoogte voor silo's over het hele bedrijfsperceel (tot maximaal 70%), wordt echter feitelijk een relatief forse toename van de bouw mogelijkheden ter plaatse mogelijk gemaakt, hetgeen bij nader inzien niet in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals die door de raad ten grondslag zijn gelegd aan de actualisatieplannen. In elk geval gaat dit veel verder dan hetgeen hiermee door de raad is beoogd.

Aldus is deze zienswijze gegrond en zal het ontwerpplan hierop worden aangepast. Dit betekent concreet dat de bestaande silo's op bovengenoemde kadastrale percelen positief worden bestemd en dat voor de rest van desbetreffend perceel aansluiting wordt gezocht bij de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zoals opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan. Bovendien komt de functieaanduiding 'silo's' voor dit bedrijfsperceel te vervallen.

Omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de kern van de zienswijzen van dhr. Wagemans, is een inhoudelijke beoordeling van de overige zienswijzen niet meer relevant, dit met uitzondering van het gestelde onder h. Dienaangaande is het volgende overwogen.

- h. Deze zienswijze omvat maatregelen/voorstellen waarmee feitelijk vorm wordt gegeven aan de inrichting van het groen op Industrierrein Noord. Zo wordt voorgesteld om om extra bomen te planten en de randen van het plangebied met struiken te beplanten. Hier ziet een bestemmingsplan echter niet op. Dat regelt immers alleen de bestemming van de in het plangebied aanwezige gronden. Dat geldt zeker voor een actualisatieplan als het onderhavige. Deze zienswijze wordt niet gedeeld.

CONCLUSIE

De zienswijzen van dhr. Wagemans zijn ontvankelijk. De zienswijze onder b is gegrond, waarmee de zienswijzen onder a, c, d, e, f en g. niet meer relevant zijn. De zienswijze onder h. is ongegrond.

Zienswijze

- 3. Heuts Automaterialen B.V. wijst op het ontbreken van een regeling voor verkoop van branchevreemde producten binnen de bestemming 'Gemengd'.

Standpunt

Binnen de bestemming 'Gemengd' in artikel 6.4 van de planregels is vergeten om een regeling op te nemen voor detailhandel in branchevreemde producten. In artikel 6.4 van de planregels wordt daarom dezelfde regeling toegevoegd zoals opgenomen in art. 4.4 onder g. van de planregels.

CONCLUSIE

De zienswijze van Heuts Automaterialen B.V. is ontvankelijk en gegrond.

Zienswijze

- 4. Autodemontage Zelissen v.o.f. is een bedrijf dat als hoofdactiviteit autodemontage voert. Samenhangend daarmee is ter plaatse sprake van detailhandel in auto-onderdelen, een autoreparatiebedrijf en detailhandel in auto's. Het bedrijf heeft volgende zienswijzen tegen het plan:

Regels

- a. In artikel 4.4, onder b. wordt niet verwezen naar het bepaalde in artikel 4.1, onder j. waarin ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel wordt toegestaan.
- b. Artikel 19.1 onder b. is voor meerdere uitleg vatbaar. Onduidelijk is wat onder het *normale* op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud verstaan dient te worden.

Verbeelding

- c. Aan het bedrijf is de bestemming 'Bedrijf' toegekend met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'. Op zichzelf is dit correct, met dien verstande dat in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten 'autosloperijen' niet is opgenomen. Het bedrijf is dus niet positief bestemd. Reeds jaren voert het bedrijf voornoemde bedrijfsactiviteit en het is ook niet aannemelijk dat deze activiteit in de voorliggende planperiode van 10 jaren zal worden beëindigd. Aldus wordt verzocht om deze activiteit positief te bestemmen.
- d. Sinds de vestiging van onderhavig bedrijf aan de Milieuparkweg is ter plaatse ook sprake van enige handel in auto's. Niet aannemelijk is dat deze activiteit in de voorliggende planperiode van 10 jaren zal worden beëindigd. Een positieve bestemming (lees: functieaanduiding detailhandel) ligt derhalve voor de hand. Zeker omdat niet valt uit te sluiten dat discussie kan ontstaan over de vraag in hoeverre deze bedrijfsactiviteit kan worden gezien als een ondergeschikte vorm van (productiegebonden) detailhandel. Aldus wordt verzocht om deze activiteit positief te bestemmen.

Standpunten

Regels

- a. Hoewel ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel op grond van 4.1 onder j. juist expliciet is toegestaan, is dit niet opgenomen in de uitzonderingsbepalingen van art. 4.4, onder b. Art. 4.4 onder b. wordt hierop aangepast.
- b. Voor zover de activiteiten verband houden met het normale gebruik binnen de ter plaatse verrichtte bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan op grond van de enkelbestemming 'Bedrijf', dan worden deze geschaard onder de uitzonderingsbepaling van art. 19.1 onder b. Om elke onduidelijkheid hierover weg te nemen wordt voornoemde bepaling hierop aangepast.

Verbeelding

- a. Ruim tien jaar geleden is het autodemontagebedrijf van dhr. Zelissen (in overleg met de gemeente) verplaatst vanaf de woonwagenlocatie aan de Tudderenderweg naar de huidige locatie aan de Milieuparkweg 14 in Sittard. Sindsdien wordt ter plaatse de activiteit autosloperij uitgeoefend. Tegen deze achtergrond ligt het voor de hand om deze activiteit positief te bestemmen. Gelet op de ruimtelijke uitstraling wordt gekozen voor maatwerk in de vorm van een functieaanduiding (lees: 'autosloperij') op de verbeelding ter plaatse van het perceel Milieuparkweg 14.
- b. Voor wat betreft detailhandel op onderhavig bedrijventerrein, vormt de Retailstructuurvisie (februari 2008) het richtinggevend beleidskader. Op grond hiervan heeft een inventarisatie en analyse plaatsgevonden van het detailhandelsaanbod (specifiek) op Industriepark Noord en Handelsterrein Bergerweg, uitgevoerd door bureau DTNP.

Deze inventarisatie en samenhangend daarmee het advies van DTNP, is het kader waarbinnen de gemeenteraad op 16 juli 2009 de uitwerking van de retailstructuurvisie voor de invulling van perifere detailhandel op de Industriepark Noord en Handelsterrein Bergerweg heeft vastgesteld.

Uit de inventarisatie behorende blijkt dat ten tijde van vaststelling van de eerdergenoemde beleidskaders op perceel Milieuparkweg 14 geen sprake was van detailhandel, meer specifiek handel in auto's. Ook anderszins is hiervan niet gebleken c.q. is niet gebleken dat de gemeente medewerking heeft verleend aan de mogelijkheid tot (uitsluitend) verkoop van auto's op onderhavig perceel. Voor zover er toch sprake mocht zijn van een beperkte c.q. ondergeschikte vorm van handel in auto's, verband houdend met de activiteit autoherstelbedrijf en/of autodemontagebedrijf, dan biedt het bestemmingsplan daarvoor voldoende kaders en waarborgen. Immers, op grond van de planregels is binnen de bestemming "Bedrijf" ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel tot maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak toegestaan. De verbeelding wordt derhalve gehandhaafd.

CONCLUSIE

De zienswijzen van Autodemontage Zelissen v.o.f. zijn ontvankelijk. De zienswijzen onder a., b. en c. zijn gegrond. De zienswijze onder d. is ongegrond.

Zienswijze

5. Mw. Meuwissen-Penders is eigenaresse van Hoeve Kleiberghof, zijnde een 18^e-eeuwse carréboerderij die is aangewezen tot gemeentelijk monument. Betrokkene is van mening dat in voorliggend plan geen rekening is gehouden met het unieke karakter van dit pand en voert daartoe volgende zienswijzen aan:
 - a. In de toelichting is aangegeven dat in het plangebied geen monumenten aanwezig zijn.
 - b. De voorgenomen bestemming (= 'Bedrijf') is niet aantrekkelijk om het pand commercieel te exploiteren. Er zal een aanzienlijke investering moeten plaatsvinden om de boerderij geschikt te maken voor de activiteiten die hier op grond van het nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan, hetgeen overigens wordt bemoeilijkt door de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Om recht te doen aan het unieke karakter van de boerderij, wordt gevraagd om de boerderij binnen het plangebied een uitzonderingspositie te verlenen, tot uitdrukking komend in het oprekken van de bestemming voor de boerderij. Gedacht wordt o.a. aan horeca-activiteiten en de beperkte bouw van enkele appartementen voor mensen die tijdelijk hier in de gemeente werkzaam zijn en hier verblijven (bijv. buitenlandse chauffeurs). In dat verband wordt tevens aangedrongen op nader overleg met het Ondernemerscontact.

Standpunt

- a. Ten tijde van de inventarisatie van dit plangebied was onderhavig pand (nog) niet aangemerkt als gemeentelijk monument. Hoewel dit in het kader van het bestemmingsplan slechts een 'signaalfunctie' heeft, worden toelichting en verbeelding hierop aangepast. De feitelijke bescherming van dit gemeentelijk monument ligt besloten in de gemeentelijke monumentenverordening.

- b. In het thans (nog) geldende bestemmingsplan 'Industriepark Noord' heeft onderhavig perceel een bedrijfsbestemming, meer specifiek de bestemming 'Bebouwingsklasse BC', hetgeen betekent dat hier bedrijven in milieucategorie I en II zijn toegestaan. Deze bedrijfsbestemming is in voorliggend ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd, met dien verstande dat het pand Millenerweg 3 is gelegen binnen de zogenaamde detailhandelszone c.q. ontheffingsgebied. Dit betekent dat hier tevens (onder voorwaarden) detailhandel in bepaalde branches mogelijk is. Tegen die achtergrond zijn de gebruiksmogelijkheden van dit pand/perceel opgerekt c.q. verruimd.

T.a.v. de voorgestane horeca-activiteiten wordt overwogen dat deze zich in den beginne niet verdragen met c.q. niet thuishoren op een bedrijventerrein. Daarnaast geldt dat een dergelijk initiatief niet past binnen de kaders van het gemeentelijk horecabeleid. Op grond hiervan is op bedrijventerreinen alleen dan ruimte voor horecafaciliteiten indien deze gericht zijn op de vraag vanuit de gevestigde of te vestigen bedrijven. Een restaurant en/of partycentrum zoals aangegeven door betrokkene, is niet als zodanig aan te merken. Bovendien is op onderhavig bedrijventerrein reeds een horecazaak aanwezig ('Lunchpunt 't Kadetje' aan Dr. Nolenslaan 111a). Zo bezien valt voorshands niet in te zien dat er op onderhavig bedrijventerrein behoefte bestaat aan een (extra) horecapunt.

Voor zover betrokkene hierin toch een andere mening is toegedaan en/of toch een opening ziet voor een dergelijk initiatief, dan vormt een concreet verzoek (lees: aanvraag omgevingsvergunning) de daartoe de aangewezen weg. Immers, onderhavig bestemmingsplan is een zgn. actualisatieplan annex beheersplan dat is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Tegen deze achtergrond voorziet dit plan niet in (grootschalige) nieuwe/toekomstige ontwikkelingen. Enkel ontwikkelingen waar een (onherroepelijk) besluit aan ten grondslag ligt zijn meegenomen in de actualisatie. Het vorenstaande geldt eveneens t.a.v. de eventuele realisering van kleine appartementen in deze boerderij. Ook daarvoor vormt een concreet verzoek (lees: aanvraag omgevingsvergunning), gelet op de aard van onderhavig bestemmingsplan, de aangewezen weg. Los daarvan wordt kan hier reeds worden opgemerkt dat zulk een verzoek zich evenmin verdraagt met het gemeentelijk beleid, meer specifiek de woonstructuurvisie.

Het vorenstaande laat onverlet dat gemeente gemeente bereid is om in goed overleg met betrokkene serieus te bezien welke activiteiten hier, binnen de gegeven beleidskaders, eventueel wel tot de mogelijkheden behoren. Juist om die reden heeft het Ondernemerscontact betrokkene ook actief benaderd en zijn er reeds eerste gesprekken gevoerd.

CONCLUSIE

De zienswijzen van mw. Meuwissen-Penders zijn ontvankelijk. De zienswijze onder a. is gegrond. De zienswijze onder b. is ongegrond.

Zienswijze

6. Worms B.V. is een bedrijf dat aan de Gasthuisgraaf 16 o.a. detailhandel voert in bouwmachines/-werktuigen alsmede bouwmachine-onderdelen. Het bedrijf heeft volgende zienswijzen ingediend tegen het plan:

- a. Sedert jaar en dag voert dit bedrijf aan de Gasthuisgraaf 16 verhuur als ook detailhandel in (gebruikte) bouwmachines/-werktuigen en machine-onderdelen. Genoemd worden graafmachines, bouwkransen en shredders. Onderhavig perceel heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen.
Gevraagd wordt om de bestaande detailhandelsactiviteit positief te bestemmen en samenhangend daarmee artikel 4.1, aanhef en onder g te wijzigen.
- b. Het aanwezige kantoorgebouw, verband houdend met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is vergund en onherroepelijk. Om die reden wordt gevraagd om aan de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf' toe te voegen dat deze gronden tevens zijn bestemd voor niet-zelfstandige kantoren.
- c. Betrokkene kan niet instemmen met het gebruiksverbod m.b.t. zelfstandige kantoren. Betrokkene wenst namelijk de mogelijkheid te behouden om in de toekomst een gedeelte van de kantoorruimte te verhuren aan derden.

Standpunt

- a. Voor wat betreft detailhandel op onderhavig bedrijventerrein, vormt de Retailstructuurvisie (februari 2008) het richtinggevend beleidskader. Op grond hiervan heeft een inventarisatie en analyse plaatsgevonden van het detailhandelsaanbod (specifiek) op Industriepark Noord en Handelsterrein Bergerweg, uitgevoerd door bureau DTNP. Deze inventarisatie en samenhangend daarmee het advies van DTNP, is het kader waarbinnen de gemeenteraad op 16 juli 2009 de uitwerking van de retailstructuurvisie voor de invulling van perifere detailhandel op de Industriepark Noord en Handelsterrein Bergerweg heeft vastgesteld.

Uit bovengenoemde inventarisatie blijkt dat ten tijde van vaststelling van de eerdergenoemde beleidskaders op Gasthuisgraaf geen sprake was van detailhandel. Ook anderszins is niet gebleken dat de gemeente medewerking heeft verleend aan de uitoefening van detailhandel op onderhavig perceel.

Meer specifiek kijkend naar onderhavige activiteit - betrokkene spreekt over detailhandel in grote bouwmachines/-werktuigen zoals graafmachines, bouwkransen en shredders – dan is alleszins aannemelijk dat dergelijke machines enkel worden gekocht door diegenen die deze machines gebruiken uit hoofde van uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Aldus is deze vorm van handel niet te duiden als detailhandel maar als groothandel. Blijkens de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de planregels is groothandel in machines en apparaten daarin opgenomen (cat. 3.2) en dus ter plaatse toegestaan.

Voor zover er toch sprake mocht zijn van een beperkte c.q. ondergeschikte vorm van handel in (kleinere) bouwmachine(s)-onderdelen, verband houdend met de activiteit verhuur en verkoop van grote bouwmachines/-werktuigen, dan biedt het bestemmingsplan daarvoor voldoende kaders en waarborgen. Verwezen wordt naar het bepaalde in art. 4.4, onder f en g van de regels, te weten ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel alsmede detailhandel in branchevreemde producten. De verbeelding en regels worden derhalve gehandhaafd.

- b. Kantooractiviteiten c.q. kantoorgebouwen verband houdend met, en ondergeschikt aan de ter plaatse gevoerde bedrijfsactiviteiten (zgn. niet-zelfstandige kantoren) zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. De bestemmingsomschrijving in art. 4.1 wordt hierop aangepast.

- c. Op grond van de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' (specifiek deel I), zijnde een formele beleidregel vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg, is de vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen niet toegestaan. Art. 4.4 onder b. wordt derhalve gehandhaafd.

CONCLUSIE

De zienswijzen van Worms B.V. zijn ontvankelijk. De zienswijze onder b. is gegrond. De zienswijzen onder a. en c. zijn ongegrond.

Zienswijze

- 7. Volgens Salari is in voorliggend plan onvoldoende rekening gehouden met de groei van het bedrijf en samenhangend daarmee de toenemende behoefte aan opslagcapaciteit. Dit is voor Salari reden om volgende zienswijzen aan te voeren:
 - a. Op de percelen kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie K, nrs. 2762 en 2966, meer specifiek gelegen aan de achterzijde van perceel Millenerweg 12, is binnen de bestemming 'Bedrijf' geen functieaanduiding "silo's" opgenomen. Bij collegebesluit van 3 februari 2011 heeft het college echter een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van 60 silo's op gelijknamige percelen. Betrokkene kan zich niet verenigen met het uitgangspunt dat bij plannen als het onderhavige (zgn. actualisatieplannen) bestaande ontwikkelingen worden gerespecteerd en nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Temeer, omdat het hier geen nieuwe ontwikkeling betreft maar een ontwikkeling die reeds is gerealiseerd. Mocht de raad besluiten om voor genoemde percelen geen functieaanduiding 'silo's' op te nemen, dan wordt in overweging gegeven om een bepaling op te nemen die voorziet in het afwijken van bouwregels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning t.b.v. silo's tot een (maximale) bouwhoogte van 42 meter.
 - b. Betrokkene vraagt om de bestemming 'Agrarisch' van de kadastrale percelen gemeente Sittard, sectie K, nrs. 3625, 3629 en 3630 te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Gewezen wordt op een exploitatieovereenkomst tussen Salari en de voormalige gemeente Susteren (d.d. 5 november 2002). Daarbij is met de gemeente Susteren overeengekomen dat de gemeente medewerking verleent aan het realiseren van industriële bebouwing en infrastructuur op voornoemde percelen. Daartoe zal de gemeente de benodigde juridisch – planologische procedures inwerking stellen. Als gevolg van een grenscorrectie (per 1-1-2006) vallen genoemde percelen thans toe aan de gemeente Sittard-Geleen. Op grond van de Wet algemene regels herindeling (Wet Ahri) gaan daarmee ook alle rechten en plichten van het desbetreffende grondgebied over op de gemeente Sittard-Geleen. Ook hier kan betrokkene zich niet verenigen met het uitgangspunt dat bij plannen als het onderhavige (zgn. actualisatieplannen) bestaande ontwikkelingen worden gerespecteerd en nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen.

Standpunt

- a. In de Nota van uitgangspunten bij de actualisatie van bestemmingsplannen heeft de raad op 12 februari 2009 uitgesproken dat actualisatieplannen zoals het onderhavige zijn gericht op het beheren en behouden van de bestaande ruimtelijke situatie (conserverend plan). Weliswaar worden nieuw beleid en regelgeving daarin meegenomen, maar geen nieuwe ontwikkelingen c.q. projecten, tenminste geen projecten waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden en/of die nog niet onherroepelijk zijn.

Hiermee wordt voorkomen dat de voortgang van de actualisatieplannen ernstig wordt vertraagd als gevolg van allerlei tijdrovende onderzoeken en indiening van vele zienswijzen en beroepschriften.

Betrekken we het bovenstaande bij de omgevingsvergunning voor de bouw van 60 silo's op de percelen kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie K, nrs. 2762 en 2966 (= Millenerweg 12), dan blijkt dat deze bij uitspraak van de Raad van State d.d. 15 juni 2012 inmiddels onherroepelijk is geworden. Aldus is deze omgevingsvergunning nu alsnog meegenomen bij onderhavig actualisatieplan.

Rekening houdend met de Nota van uitgangspunten bij actualisatieplannen, dan is daarin voldoende aanleiding gevonden om de maximaal toegestane bouwhoogte van silo's in het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is immers voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijv. silo's), na afgifte vrijstelling, een bouwhoogte van maximaal 15m toegestaan. Door de jaren heen zijn echter aan Salari bouwvergunningen verleend voor het oprichten van tientallen silo's met een bouwhoogte variërend tussen 20m en 40m (percelen kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie K, nrs. 283, 402 en 2977). Tegen die achtergrond is in het ontwerpbestemmingsplan, mede ook op verzoek van Salari, aangesloten bij de vergunde en gerealiseerde situatie, met dien verstande dat nu (specifiek) voor silo's over het hele perceel van Salari (tot maximaal 70%) een maximale toegestane bouwhoogte van 40m aangehouden. Feitelijk wordt hiermee een relatief forse toename van de bouwmogelijkheden ter plaatse mogelijk gemaakt, hetgeen niet in overeenstemming is met de uitgangspunten die door de raad ten grondslag zijn gelegd aan de actualisatieplannen. Dit gaat in elk geval (veel) verder dan hetgeen de raad hiermee heeft beoogd.

Gelet op het vorenstaande is bij nader inzien overwogen om - mede ook met het oog op de voortgang van de bestemmingsplanprocedure - aansluiting te zoeken bij de nota van uitgangspunten t.b.v. actualisatieplannen zoals door de raad van Sittard-Geleen is vastgesteld. Dit betekent concreet dat de bestaande (legale) silo's positief worden bestemd en dat voor de rest van desbetreffend perceel aansluiting wordt gezocht bij de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en daarmee nagenoeg identiek aan het geldende bestemmingsplan, dit met een afwijkingbevoegdheid tot maximaal 15m. Voorts komt de functieaanduiding 'silo's' op deze kadastrale percelen te vervallen.

Voor zover er bij Salari toekomstplannen c.q. uitbreidingsplannen bestaan in de vorm van meer en/of hogere silo's, dan vormt een separate aanvraag omgevingsvergunning (lees: projectafwijkingbesluit) daarvoor de aangewezen weg.

- b. Ook op dit punt wordt vastgehouden aan de nota van uitgangspunten die de raad van Sittard-Geleen t.b.v. de actualisatie van bestemmingsplannen op 12 februari 2009 heeft vastgesteld. Dit betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen c.q. projecten worden meegenomen in het plan, tenminste geen projecten waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden en/of die nog niet onherroepelijk zijn.

In de exploitatieovereenkomst waar Salari aan refereert ligt (nog) geen planologisch onherroepelijk project besloten. Blijkens de overeenkomst, meer specifiek de planologische procedures, zal de gemeente, voor zover mogelijk en noodzakelijk, gebruik maken van de zgn. anticipatieprocedure (thans: projectafwijkingbesluit). Vast staat dat een verzoek daartoe tot op heden nooit is ontvangen.

Voor zover zulk een verzoek al zou zijn ontvangen dan zou dat verzoek eerst getoetst moeten worden aan de thans geldende wettelijke kaders, dit met het oog op eventuele publiekrechtelijke belemmeringen. In dat licht bezien is op voorhand duidelijk dat onderhavig perceel grotendeels is gesitueerd binnen een veiligheidszone van een leiding alsmede een reserveringszone t.b.v. een leidingenstrook (= AmvB Buisleidingen). Dit op zichzelf geeft al aan dat de voorgenomen ontwikkeling hier niet (zonder meer) mogelijk is. Daartoe is in elk geval nader overleg vereist met de beheerder van de leidingenstrook en de leidingbeheerders. Voorts zal in het kader van externe veiligheid een verantwoordingsrapportage groepsrisico opgesteld moeten worden waarover de gemeente Sittard-Geleen uiteindelijk een besluit zal moeten nemen.

Kortom, gelet op het ontbreken van een planologisch onherroepelijk project én de problematiek m.b.t. de aanwezige veiligheidszone/reserveringszone van leidingen, wordt de overeenkomst buiten de kaders van voorliggend actualisatieplan gehouden en dus de agrarische bestemming gehandhaafd.

Het bovenstaande is ook zo besproken met Salari, waarbij Salari heeft aangegeven dat kan worden ingestemd met het gemeentelijk standpunt. Dit laat onverlet dat aan de zijde van Salari in de toekomst (mogelijk) een uitbreidingsbehoefte ontstaat en dat er een exploitatieovereenkomst ligt. Om die reden is tevens afgesproken dat Salari en de gemeente Sittard-Geleen met elkaar in overleg zullen treden zodra er concrete plannen bestaan m.b.t. een eventuele uitbreiding van het bedrijf, zeker daar waar het gaat om het perceel waar de exploitatieovereenkomst op ziet.

CONCLUSIE

De zienswijzen van W.G. Salari beheer B.V. zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn ongegrond.

**Nota van wijzigingen bestemmingsplan
'Industrieterrein Noord, Sittard'.**

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d. 13 september 2012

TOELICHTING

- pagina 47

3.5.1 Cultuurhistorie

Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten aanwezig.

wijzigen in:

3.5.1 Cultuurhistorie

Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en ook geen provinciale monumenten aanwezig. Wel is in het plangebied één gemeentelijk monument aanwezig, te weten Hoeve Kleiberghof gelegen aan de Millenerweg 3 in Sittard. Dit is een (voormalige) carréboerderij uit de 18^e eeuw die bij besluit van 21 april 2009 is aangewezen tot gemeentelijk monument (bekend onder GM182).

Ambtshalve wijzigingen

- pagina 13

3.1.1 Rijksbeleid

Paragraaf over Nota Ruimte vervalt omdat deze inmiddels is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Samenhangend daarmee de eerste volzin in de paragraaf over de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

wijzigen in:

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit besluit is 13 maart 2012 gepubliceerd in de Staatscourant. Deze Structuurvisie vormt de nieuwe, rijksoverkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

- pagina 23

Nota Parkeernormensystematiek

Aan het einde van de eerste paragraaf

toevoegen:

In verband met een actualisatie van de parkeernormensystematiek heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen bij besluit van 15 maart 2012 de nieuwe Nota parkeernormen Sittard-Geleen-Parkeernormensystematiek vastgesteld. Daarmee wordt o.a. beoogd om een (nog) betere aansluiting bij de nieuwste (landelijke) inzichten te verkrijgen, te weten de zgn. parkeerkencijfers van het CROW-publicatie 182.

VERBEELDING

- Legenda

Onder functieaanduidingen

toevoegen:

sb-au specifieke vorm van bedrijf – autosloperij

- Legenda

toevoegen bij:

Bouwaanduidingen

sba-gem specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument

sba-silo specifieke bouwaanduiding – silo

wijzigen bij:

Functieaanduidingen

(sil) silo laten vervallen

toevoegen bij:

Maatvoeringsaanduidingen

maximum bouwhoogte silo

- Verbeelding 3

Percelen Millenerweg 23, 25 en 27 (kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie K, nrs 2977, 402 en 283), specifiek ter plaatse van de verleende en (onherroepelijke) bouwvergunning voor het oprichten van silo's

toevoegen:

specifieke bouwaanduiding sba-silo
en maatvoeringsaanduiding maximum bouwhoogte silo

- Verbeelding 3

Percelen Millenerweg 23, 25 en 27 (kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie K, nrs 2977, 402 en 283)

wijzigen:

de functieaanduiding 'silo's' laten vervallen.

- Verbeelding 3

Perceel Millenerweg 12 (kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie K, nrs. 2762 en 2966), specifiek ter plaatse van de verleende (en onherroepelijke) omgevingsvergunning voor het oprichten van 60 silo's

toevoegen:

specifieke bouwaanduiding sba-silo
en maatvoeringsaanduiding maximum bouwhoogte silo

- Verbeelding 3

Perceel Millenerweg 3

toevoegen:

specifieke bouwaanduiding sba-gem

- Verbeelding 4

Perceel Milieuparkweg 14

toevoegen:

functieaanduiding sb-au

- Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding 4
Percelen Milieuparkweg 5, 7, 9

toevoegen:

functieaanduiding sb-au

REGELS

- pagina 9
artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

toevoegen:

- e tevens een autosloperij ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - autosloperij”
- m niet-zelfstandige kantoren
- t het behoud van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument”

- pagina 9
artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

- c ...
- d bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.2”;
- e (in pandige)bedrijfswoningen, behorende bij het ter plaatse gevestigde bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- f

alsmede voor:

- l erven;
- m nutsvoorzieningen
- ..
- ..

met bijbehorende:

- ..
- s bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

wijzigen in:

- c ...
- d bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.2”;
- e tevens een autosloperij ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - autosloperij”;
- f (in pandige)bedrijfswoningen, behorende bij het ter plaatse gevestigde bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- g ...
- m niet- zelfstandige kantoren

alsmede voor:

- n erven;
- o nutsvoorzieningen;
- ..
- ..
- t het behoud van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument”;

met bijbehorende:

- ..
- v bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- pagina 10

artikel 4.2 Bouwregels

lid e, onder 3 van silo's ter plaatse van de aanduiding “silo's” 40 m;

wijzigen in:

lid e, onder 3 van silo's ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - silo” de ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte silo” aangegeven hoogte;

- pagina 11

artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels

b. detailhandel en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel en dienstverlening als genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten en/of ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen;

wijzigen in:

b. detailhandel en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel en dienstverlening als genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten en/of ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen alsmede ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel;

- pagina 16

artikel 6.4 Specifieke gebruiksregels

toevoegen:

h. de oppervlakte van detailhandel in branchevreemde producten mag niet meer bedragen dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 250 m2 met een maximum oppervlak van 100 m2 per branchegroep.

- pagina 34

artikel 19.1 Algemene gebruiksregels

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;

wijzigen in:

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 waaronder in elk geval wordt begrepen een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken voertuigen dat voortvloeit uit de ter plaatse geldende bestemming(en) en/of aanduiding(en);

Ambtshalve wijzigingen

- pagina 14 e.v.
artikel 6 Gemengd
wijzigingen zodat de bestemming 'Gemengd' aansluit op de bestemming 'Bedrijf':

artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving

toevoegen:

- i. ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel
- j. niet-zelfstandige kantoren

- pagina 14
artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving

alsmede voor:

- i erven;
- j nutsvoorzieningen;
- ..
- ..

met bijbehorende:

- ..
- p bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

wijzigen in:

- i ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel;
- j niet- zelfstandige kantoren;

alsmede voor:

- k erven;
- l nutsvoorzieningen;
- ..
- ..

met bijbehorende:

- ..
- r bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- pagina 16
- artikel 6.4 Specifieke gebruiksregels

toevoegen:

- g. de oppervlakte van de ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel mag niet meer bedragen dan 20% van het bedrijfsvloeroppervlak;

- pagina 17
- artikel 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

toevoegen:

- 6.5.3 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bedrijfswoning, mits:
- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt in een bedrijfswoning of een tot deze bedrijfswoning behorend bijgebouw;
 - b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie in de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
 - c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
 - e. de aard en de activiteiten van het aan huis gebonden beroep niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.