

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerende juridische regeling	4
1.4 Leeswijzer	4
2 Gebieds- en planbeschrijving	5
3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleid.....	7
3.3 Gemeentelijk beleid.....	8
4 Planuitgangspunten	10
4.1 Milieuaspecten	10
4.2 Water	13
4.3 Archeologie.....	14
4.4 Ecologie.....	14
5 Planopzet	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Juridische regeling	16
6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18
Bijlage 1 Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen.....	19



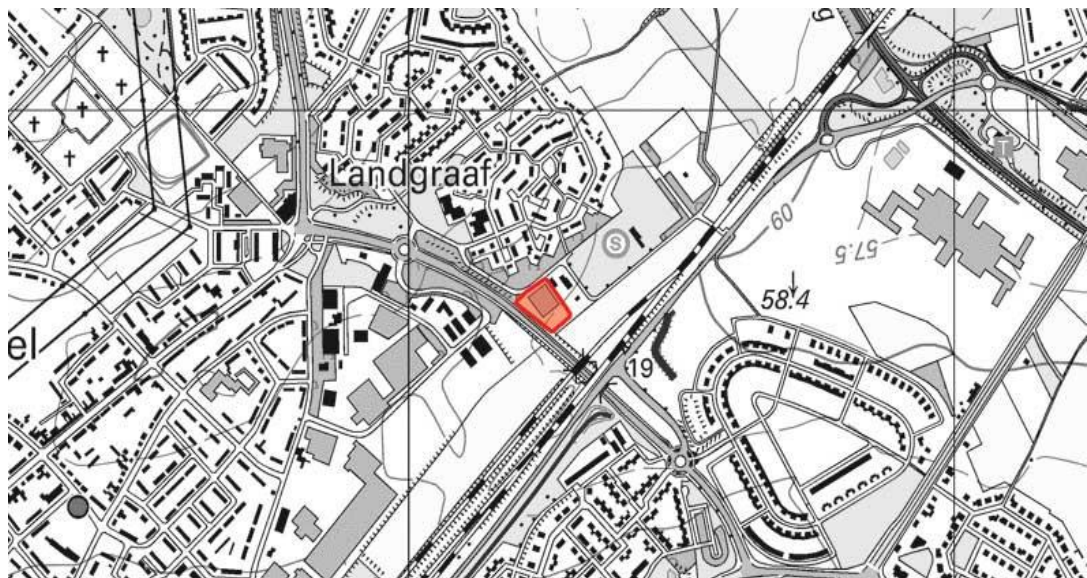
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het functionele gebruik van het perceel Zaanstraat 16 te Geleen. Op dit perceel is een garagebedrijf gevestigd met een detailhandelsfunctie in de vorm van autoverkoop. De vigerende bestemming van het perceel is 'Bedrijven' (zie ook paragraaf 1.3 van deze toelichting). Binnen deze bestemming is op het perceel, naast bedrijfsactiviteiten, ook detailhandel toegestaan voor zover passend binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of detailhandel in algemene zin. Met name de detailhandel in algemene zin past niet binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Omdat de gemeente de vestiging van solitaire, niet aan bedrijfsactiviteiten gekoppelde detailhandel op deze locatie ruimtelijk niet wenselijk acht, dient de functiebeschrijving ten behoeve van het gebruik van dit perceel planologisch-juridisch te worden verduidelijkt. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een eventuele onduidelijkheid met betrekking tot het planologische gebruik van de locatie op te heffen en dient derhalve ter aanpassing van de planologisch-juridische mogelijkheden tot vestiging van detailhandel ter plekke. In dit bestemmingsplan wordt de detailhandelsfunctie van het op dit perceel gevestigde garagebedrijf expliciet geregeld. Voorts mogen hier alleen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met eventueel daarbij behorende en in diezelfde Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduide detailhandel.

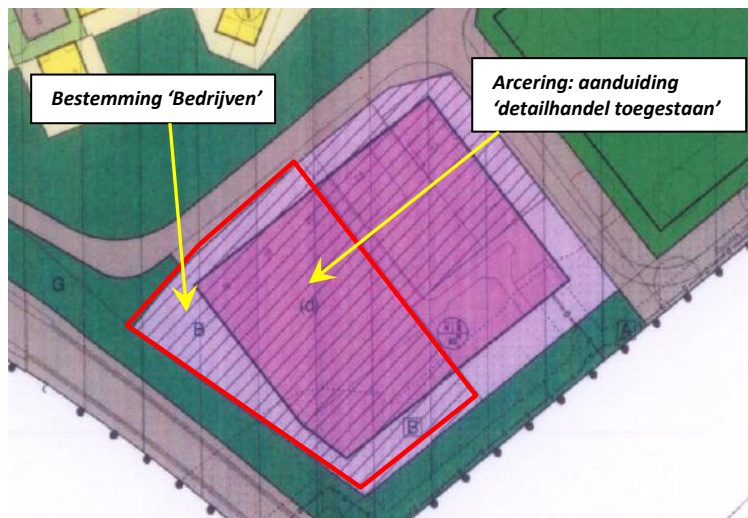
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Geleen van de gemeente Sittard-Geleen en wordt begrensd door de Zaanstraat aan de noordzijde, door het perceel van een autoherstel- en carrosseriebedrijf aan de westzijde (Zaanstraat 22), een strook agrarische grond aan de zuidzijde (de overgangszone naar de Westelijke Randweg en de spoorlijn Maastricht-Sittard) en aan de Elsenburglaan aan de (zuid)oostzijde. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied aangeduid:



1.3 Vigerende juridische regeling

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Maastrichterbaan” van de gemeente Sittard-Geleen (vastgesteld door de raad d.d. 25.06.2008). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied conform artikel 5 van de bijbehorende voorschriften de bestemming “Bedrijven” met op nummer 16 (het voorliggende plangebied) een specifieke aanduiding ‘detailhandel toegestaan’. De gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten; daarnaast mogen ook de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven detailhandelscategorieën ter plaatse worden uitgeoefend. Op de onderstaande uitsnede uit de plankaart is de bestemming van het plangebied (binnen de rode lijn) weergegeven:



De bouwvoorschriften binnen deze bestemming regelen onder andere dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage per bouwperceel zijn op de plankaart aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gewenste verwijdering van de functieaanduiding ‘detailhandel toegestaan’ kan niet met behulp van wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt. Binnenplans is derhalve sprake van strijdigheid die niet kan worden weggenomen. Dientengevolge heeft de gemeente Sittard-Geleen besloten middels een nieuw bestemmingsplan (‘postzegelplan’) deze functiewijziging planologisch-juridisch te verankeren. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na de gebieds- en planbeschrijving in hoofdstuk 2, het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau belicht (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden besproken. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling waarvoor in dit plan is gekozen. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven. Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met nummer NL.IMRO.1883.BPZaanstraat-VA01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting.

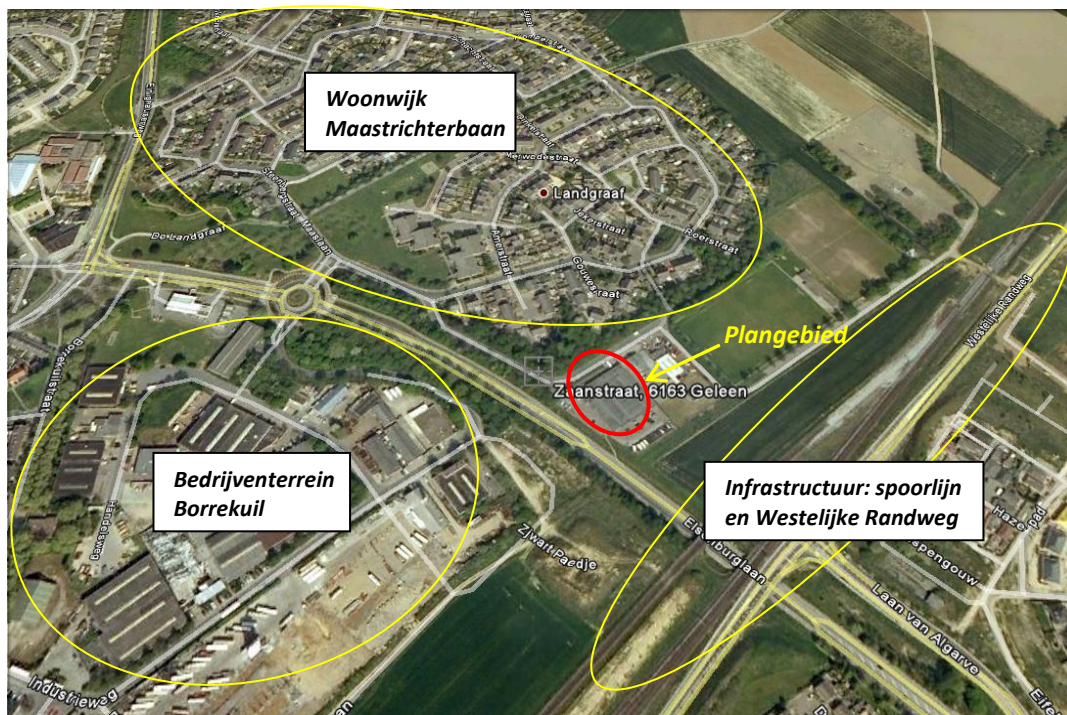


2 Gebieds- en planbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit één perceel, waarop een garagebedrijf is gevestigd waar tevens auto's worden verkocht. Aangrenzend aan het plangebied is aan de Zaanstraat een autoherstel- en carrosseriebedrijf (Zaanstraat 22) gevestigd alsmede een tweede garagebedrijf (Zaanstraat 24).

Deze drie bedrijven liggen als een solitair bedrijvencluster ingeklemd tussen de woonwijk Maastrichterbaan (buurt Landgraaf), bedrijventerrein Borrekuil en de infrastructuurzone gevormd door Westelijke Randweg en de spoorlijn Maastricht-Sittard. De onderstaande luchtfoto geeft hiervan een beeld:



De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Elsenburglaan/Zaanstraat vanuit (zuid)oostelijke en noordelijke richting en via de Raadskuilderweg vanuit westelijke richting. De bedrijfsbebouwing van het garagebedrijf bestaat uit overwegend één bouwlaag met enkele hoogteaccenten en heeft een moderne uitstraling. Het bebouwd oppervlak bedraagt 1.845 m² en is door deze omvang geschikt voor de verkoop van volumineuze goederen zoals auto's. Het bouwvlak meet 2.400 m², waardoor het bebouwingspercentage thans 77 bedraagt en derhalve nog een beperkt metrage kan worden bijgebouwd. Het bedrijf beschikt over een eigen inrit en over voldoende parkeergelegenheid en functioneert als zodanig goed in zijn omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan 'Maastrichterbaan' uit 2008 is reeds aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aan de Zaanstraat geen belemmering vormen voor de nabijgelegen woningen. Ook omgekeerd vormen de woningen geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven.



De onderstaande foto's bieden een impressie van de bestaande bedrijfsbebouwing:



Bedrijfsbebouwing vanaf Zaanstraat



Zicht op bedrijfsbebouwing vanaf de Elsenburglaan

Planbeschrijving

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden voorzien ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, noch zijn in pandige verbouwingen noodzakelijk als gevolg van de beoogde functiewijziging. In dit plan is sprake van een functiewijziging, maar deze blijft slechts beperkt tot het verduidelijken van de mogelijkheden tot vestiging van detailhandelsfuncties in het plangebied. Deze heeft geen ruimtelijke gevolgen voor zowel het plangebied als de omgeving daarvan ten opzichte van de huidige situatie.



3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

POL 2006 (Actualisering 2011)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in 2011 zijn enkele kaarten van het POL aangepast op actualiteit.

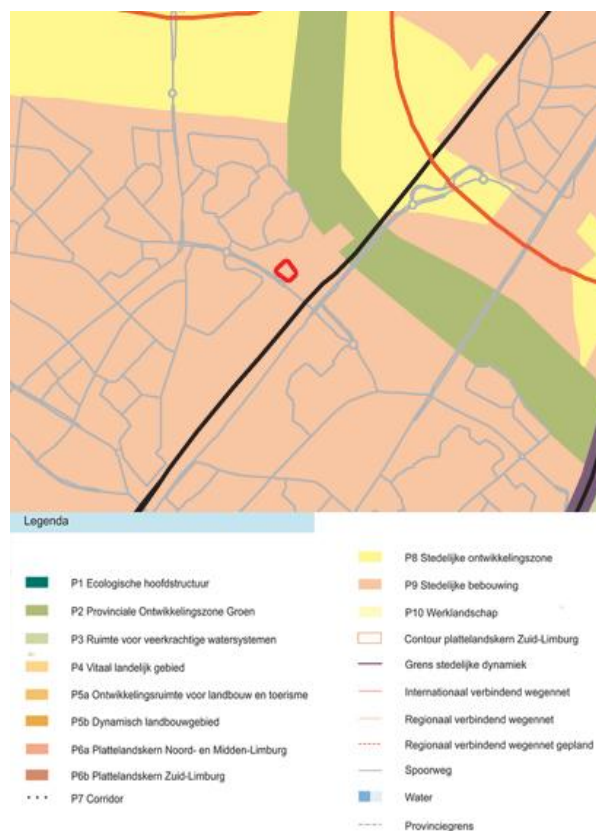
Volgens het POL 2006, Kaart 1 'Perspectieven', is het plangebied gelegen binnen het Perspectief "Stedelijke bebouwing", aangeduid als P9. Binnen dit perspectief (gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek) liggen de aanwezige woon-, winkel- en voorzieningengebieden.

De verstedelijkingsopgave dient met name binnen de gebieden van dit perspectief te worden ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem. Ook dient aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. De beoogde ontwikkeling in het plangebied past binnen dit perspectief. Op de nevenstaande uitsnede van de kaart Perspectieven is het plangebied aangeduid binnen de stedelijke bebouwing.

Uit de andere beleidskaarten van het POL, de kaarten Groene waarden, Kristallen waarden en Blauwe waarden, komen geen aanvullende beleidsaandachtspunten voor het plangebied naar voren.

Resumé

Het onderhavige bouwvoornemen past binnen de kaders zoals die gesteld zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisering 2011).



Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg zijn, als uitwerking van het detailhandelsbeleid, drie voorkeursmilieus voor detailhandelsontwikkeling in de stadsregio's opgenomen. Deze voorkeursmilieus zijn:

- in centraal stedelijk gebied: vergelijkend recreatief winkelen (kleinschalige en grootschalige vestigingen), in randzone tevens mogelijkheden voor grootschalige winkels voor dagelijkse aankopen;
- in woonwijken: kleinschalige en grootschalige vestigingen voor dagelijkse aankopen mits ruimtelijk inpasbaar, grootschalige bij voorkeur in stadsdeelcentra, tevens vestigingen mogelijk van kleinschalige winkels voor doelgerichte aankopen;
- op stedelijke dienstenterreinen: doelgerichte aankopen (alleen grootschalige vestigingen) alsmede megasupermarkten groter dan 3.500 m² b.v.o. (na zorgvuldige afweging en indien niet elders inpasbaar).

De huidige uitgeoefende detailhandelsfunctie (ten behoeve van het bestaande garagebedrijf) maakt als zodanig deel uit van de bedrijfsactiviteiten die mogen worden uitgeoefend binnen de bedrijfsbestemming. Deze is derhalve niet te beschouwen als een solitaire detailhandelsfunctie.

Ten behoeve van de toekomstige mogelijkheden van het perceel, zoals verwoord en verbeeld in het voorliggende bestemmingsplan, is van belang dat solitaire detailhandelsvestigingen volgens het provinciaal beleid zoals verwoord in de Handreiking, òfwel in centraal stedelijk gebied, òfwel in woonwijken, òfwel op stedelijke dienstenterreinen een plaats dienen te krijgen. De voorliggende locatie is niet te kwalificeren als één van deze mogelijke vestigingsplaatsen. Op basis van het provinciale detailhandelsbeleid wordt vestiging van solitaire detailhandel, niet gekoppeld aan de ter plaatse volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten, op deze plek niet wenselijk geacht.

3.3 Gemeentelijk beleid

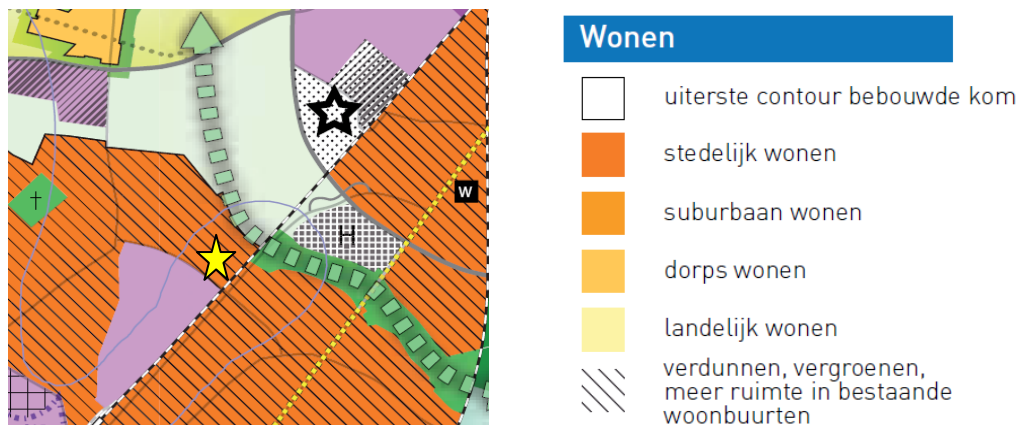
Structuurvisie Sittard-Geleen

De gemeenteraad heeft op 10 juni 2010 de Structuurvisie Sittard-Geleen vastgesteld. Deze Structuurvisie schetst het ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en maakt inzichtelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangezet voor de toekomst. De Structuurvisie is gebaseerd op vigerend beleid en geeft een helder beeld van de lange termijn ambities voor Sittard-Geleen. Deze structuurvisie is het eerste integraal ruimtelijk plan voor de totale gemeente Sittard-Geleen sinds de herindeling in 2001. Het is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van het vigerend beleid. De visie is ook gestoeld op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden.

In de beschrijving van de bestaande situatie is het plangebied aangeduid als een gebied waar bedrijvigheid plaatsvindt. In de toekomstige situatie is dit gebied echter niet als werklocatie opgenomen, maar opgenomen binnen de woongebieden. Binnen het woongebied zal een stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd waarbij verdunning zal plaatsvinden als gevolg van de krimp. Het is derhalve duidelijk de bedoeling dat het voorliggende plangebied op de lange duur onderdeel wordt van het bestaande woongebied.



Op de onderstaande uitsnede van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid door de gele ster:



Ten aanzien van detailhandel (retail) wordt in de Structuurvisie een aantal bestaande detailhandelszones benoemd en wordt aangegeven of en hoe deze zich verder kunnen ontwikkelen in relatie tot de toekomstvisie van de gemeente. Daarbij wordt aangesloten op het bestaande beleid in de Retailstructuurvisie Sittard-Geleen 2008; hierover verderop in deze paragraaf meer. Het voorliggende plangebied behoort niet tot een detailhandelszone.

Retailstructuurvisie Sittard-Geleen 2008

In de Retailstructuurvisie wordt een indeling van de retailstructuur gehanteerd voor de toekomst, die bestaat uit de stadscentra van Sittard en Geleen, de wijkwinkelcentra en de perifere locaties. In het raadsbesluit inzake de Retailstructuurvisie d.d. 21.02.2008 is voor stadscentrum van Geleen aangegeven dat de ontwikkeling tot gemakscentrum voor efficiënt boodschappen doen de basis vormt voor de versterking van het Geleense kernwinkelgebied. Dat betekent ook dat nieuwe winkelvestigingen buiten dat kernwinkelgebied niet worden toegelaten. Bestaande legale vestigingen worden gedoogd en in beginsel wordt geen uitbreiding toegestaan. Hiermee geeft de raad nadrukkelijk aan de detailhandel te willen concentreren op een beperkt aantal locaties (voor Geleen zijn dat het stadscentrum en de wijkwinkelcentra Bloemenmarkt en Zuidhof). Dit beleid wordt ook gevolgd voor de perifere detailhandel. De locaties voor perifere detailhandel zijn benoemd; voor Geleen is dat alleen de locatie 'Gardenz' voor de branches tuin, woninginrichting en doe-het-zelf). Door de raad is aangegeven dat op de overige perifere terreinen geen nieuwe detailhandelsvestigingen worden toegestaan.

Hiermee is het gemeentelijk beleid inzake detailhandel duidelijk in kaart gebracht. Voor het plangebied geldt dat hier geen nieuwe solitaire detailhandel in enigerlei vorm gerealiseerd mag worden. De detailhandel ten behoeve van het garagebedrijf is gekoppeld aan de bedrijfsvoering van het bedrijf binnen een bedrijfsbestemming en is derhalve niet aan te merken als een detailhandelsvestiging. Deze vorm van detailhandel kan op deze plek derhalve blijven bestaan. De overige detailhandel, die in het vigerende bestemmingsplan 'Maastrichterbaan' is toegestaan op deze locatie, dient op basis van deze retailstructuurvisie niet langer mogelijk te worden gemaakt. Door vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt derhalve mede invulling gegeven aan de uitvoering van het vastgestelde detailhandelsbeleid.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit aan de orde.

4.1.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In het voorliggende plan is geen sprake van een bestemmingswijziging. Het plan voorziet in een bedrijfsbestemming, evenals in het vigerende bestemmingsplan 'Maastrichterbaan'. De reden voor wijziging van het bestemmingsplan is louter functioneel in de vorm van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden voor de functie detailhandel. Deze functie wordt in de bestaande situatie reeds uitgevoerd. Er wordt als gevolg van dit plan geen bebouwing opgericht of gesloopt, noch worden uitbreidingsmogelijkheden voorzien die niet reeds in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. De grond blijft derhalve ongeroerd. Het uitvoeren van historisch en/of verkennend bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

4.1.2 Geluid

Het plangebied is volledig gelegen binnen de 50 dB(A) geluidcontour van industriecomplex Chemelot. Deze geluidcontour is als gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan en is in de regels (onder 'Algemene aanduidingsregels') voorzien van een verbodsbepaling om geluidgevoelige functies en bouwwerken te realiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een geluidgevoelige functie. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De gebiedsaanduiding is, conform vigerend bestemmingsplan, ten behoeve van zijn signaalfunctie, opgenomen in dit plan.

4.1.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of het plangebied in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen



ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

A. Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving).

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken.

In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In casu zijn, in relatie tot gevaarlijk transport over de weg, het spoor of binnenwateren, alleen transporten over de weg en het spoor relevant. In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. De meest nabijgelegen wegen uit het Basisnet Weg zijn de Rijkswegen



A76 en A2. De veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico bedraagt op het meest nabijgelegen wegvak 0 meter uit de as van de weg (ligt derhalve binnen de weg zelf). Het plangebied ligt ver buiten deze veiligheidsafstand. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot de weg. Aangezien de kleinste afstand van het plangebied tot de meest nabijgelegen weg (A76) ruim 3 kilometer bedraagt, speelt externe veiligheid vanwege de gevaarlijke transporten op de A76 geen rol in dit plan. Langs de Elsenburglaan en de Westelijke Randweg vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats; derhalve behoeft deze weg niet te worden meegenomen bij de bepaling van het risico vanwege externe veiligheid.

De spoorlijn Maastricht-Sittard is op circa 70 meter van de meest oostelijke plangrens van het plangebied gelegen. Voor het spoor geldt dat de 10^{-6} -contour binnen het baanvak van de spoorlijn is gelegen. Conform de Risicoatlas van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden. Bovendien vindt als gevolg van de inwerkingtreding van dit plan geen toename van personen plaats binnen het plangebied, waardoor het groepsrisico ook op basis hiervan buiten beschouwing kan blijven. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen wordt daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. De regels in het ontwerpbesluit zijn gericht tot de exploitant van een buisleiding en het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Op grond van het Bevb zal voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen de risicobenadering gaan gelden. Dit houdt in dat voorzien wordt in een basisveiligheidsniveau voor elke burger in de vorm van een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en dat een verantwoordingsplicht gaat gelden voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening ten aanzien van het groepsrisico.

Voorts is gebleken dat ten zuiden van het plangebied twee hogedrukgasleidingen zijn gelegen van respectievelijk de Gasunie en Enxsis.

Leiding Gasunie

Het betreft de leiding met kenmerk A-Z-530-01-KR-001, uitwendige diameter 323,9 mm, werkdruk 40 bar. Deze leiding heeft een beschermingszone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Een gedeelte van de beschermingszone reikt tot in het plangebied. Dit is als zodanig op de verbeelding opgenomen en in de regels in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht en mogen geen activiteiten worden ontplooid zonder toestemming van de leidingbeheerder.

Leiding Enxsis

De beschermingszone van deze leiding reikt tot in het plangebied. Deze is als zodanig opgenomen op de verbeelding en in de regels in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht en mogen geen activiteiten worden ontplooid zonder toestemming van de leidingbeheerder. Deze beschermingszone is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De bestaande situatie is hiermee in overeenstemming.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen belemmering opleveren voor de functiewijziging in dit plangebied.



B. Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven).

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van industriecomplex Chemelot, daar waar het toxische scenario van toepassing is, echter ruim buiten de 10^{-6} als ook de 10^{-8} - contour. Conform de Beleidsvisie Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek (vastgesteld d.d. 30.05.2011) ligt het plangebied in de ruimtelijke omgeving waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat daar extra veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn. Met andere woorden: de bijdrage aan het groepsrisico zal niet relevant zijn. Voorts is binnen het invloedsgebied van Chemelot reeds sprake van een zeer dichte personendichtheid (stedelijk gebied). Met dit plan is geen toename van personen aan de orde.

Groepsrisico

Voor de onderhavige plangebied geldt dat dit binnen het invloedsgebied van Chemelot is gelegen (1% letaliteitsgrens van Chemelot). Omdat geen sprake is van een toename van de personendichtheid is verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Resumé

Het plan levert geen belemmeringen op ten aanzien van externe veiligheid.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een functieverandering op hoofdlijnen, maar slechts een formele beperking van de detailhandelsmogelijkheden ter plaatse. De bestaande bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd conform de bestaande situatie. Er is derhalve geen sprake van verandering van de huidige situatie aangaande luchtkwaliteit. Er vindt dus ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

4.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze



gelegen zijn in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 1.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen. Voor dit project geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is sprake van handhaving van de bestaande situatie en er is derhalve geen sprake van toename van verharding. Hierdoor valt het project binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk.

4.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Archeologische verwachtingen en beleidsadvieskaart (2004)

De gemeente Sittard-Geleen heeft een Archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd voor haar grondgebied. Het laten vervaardigen van een archeologische verwachtings- en advieskaart is een voorstel dat voortvloeide uit de notitie 'Gemeentelijke Archeologische Monumentenzorg Sittard-Geleen. Met het opstellen van deze archeologische verwachtingen en beleidsadvieskaart kon de bestaande situatie van het bodemarchief en de archeologische resten die zich daarin bevinden inzichtelijk worden gemaakt.

Het voorliggende plangebied is op de kaart met de archeologische verwachtingswaarden aangeduid als 'bebouwd gebied', waarvan de verwachtingswaarde onbekend is. De archeologische verwachting voor een bebouwd gebied is deels afhankelijk van de mate van verstoring van de bodem ter plaatse. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium van ruimtelijke ontwikkelingen beperkt archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, op basis waarvan kan worden besloten dat een verkennend onderzoek noodzakelijk is.

In dit plan vinden geen bouwactiviteiten plaats; er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en de bodem wordt niet geroerd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Ook is geen beschermende dubbelbestemming noodzakelijk wegens de onbekende verwachtingswaarde van het plangebied.

Resumé

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plangebied.

4.4 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.



De bestaande situatie voorziet in een garagebedrijf met een bedrijfsgebouw en omliggende verharding (parkeerplaatsen, entreepartij). Als gevolg van de inwerkingtreding van het voorliggende plan worden geen bouw- of aanlegactiviteiten ontplooid, noch is sprake van intensivering van het gebruik van het perceel. Het betreft een functieverandering in de vorm van een beperking van de detailhandelsmogelijkheden in het plangebied, welke geen enkele invloed heeft op flora en fauna.

Resumé

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plangebied.



5 Planopzet

5.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. De verplichting tot het maken van digitale plannen is officieel ingegaan op 1 januari 2010. Vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan digitaal is opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van beschikbare standaardregels van de gemeente Sittard-Geleen. Ook is het bestemmingsplan opgesteld op basis van de terminologie en regelgeving uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels (voorheen voorschriften genoemd); deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming ‘Bedrijf’, conform de vigerende bestemming ‘Bedrijven’ (maar dan gebaseerd op SVBP2008).

Voorts is de dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen ten behoeve van de juridische verankering van de beschermingszone van de leiding die net buiten het plangebied is gelegen. Daarnaast is er een gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen, te weten de geluidzone-industrie (ten behoeve van de aanwezige geluidscontour van industriecomplex Chemelot).

In het navolgende is artikelsgewijze beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 en 4), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 5 t/m 10) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 11 en 12). Per artikel zijn deze regels als volgt opgebouwd:



Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Bedrijf; dit artikel regelt de bedrijfsbestemming van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk, conform de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-garagebedrijf' opgenomen, waardoor het mogelijk is de ter plekke uitgeoefende detailhandelsfunctie uit te oefenen. Andere vormen van detailhandel zijn niet mogelijk.
- Artikel 4: Dubbelbestemming Gas-Leiding; dit artikel regelt de beschermingszone van de in de directe nabijheid gelegen gasleiding; de gasleiding zelf ligt buiten het plangebied, maar de beschermingszone reikt tot in het plangebied. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd of activiteiten worden ontplooid zonder goedkeuring van de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- Artikel 6: Algemene bouwregels; hierin zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot en bestaande afmetingen en ondergronds bouwen;
- Artikel 7: Algemene gebruiksregels; in dit artikel is bepaald dat strijdig gebruik van gronden en opstellen niet is toegestaan.
- Artikel 8: Algemene aanduidingsregels; in dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen verklaard van de geluidzone-industrie en de veiligheidszone-bevi. Binnen deze zones gelden specifieke regels ten aanzien van het bouwen van geluidgevoelige respectievelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels; hierin is een aantal kleinschalige afwijkingsmogelijkheden opgenomen, waarbij Burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- Artikel 10: Algemene procedureregels; dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij gebruikmaking van de wijzigingsregels in dit plan.
- Artikel 11: Overige regels; dit artikel bevat een voorrangregeling voor de dubbelbestemming ten opzichte van de enkelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

- Artikel 12: Overgangsrecht bouwwerken en gebruik; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.
- Artikel 13: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is, conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro, de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 31 mei tot en met 11 juli 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Sittard-Geleen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. In de Nota van Wijzigingen zijn de wijzigingen opgenomen die als gevolg van de zienswijzenbeantwoording zijn doorgevoerd. Beide documenten zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 lid 1 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het realiseren van de voorliggende formele functiewijziging zonder bouwkundige ingreep wordt niet gezien als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Omdat het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan een keuze op beleidsmatige gronden is van de gemeente Sittard-Geleen, zal de gemeente de kosten voor de vervaardiging en procedurele begeleiding van dit bestemmingsplan dragen.



Bijlage 1 Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen

