

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Zaanstraat 16.

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d. 19 december 2012.

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Zaanstraat 16 heeft in het kader van de ter visie legging ex artikel 3.8 Wro van 31 mei tot en met 11 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen voldoen aan de wettelijk voorgeschreven indieningsvereisten en zijn daarmee ontvankelijk.

ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen (ingekomen 28 juni 2012).
2. Ruud Tiems Occasioncentrum b.v., Zaanstraat 16, 6163 KW Geleen (ingekomen 27 juni 2012).
3. Poelmann van de Broek advocaten, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens Ruud Tiems Holding, Lavatius Vastgoed en Lidl Nederland (ingekomen 10 juli 2012).

ZIENSWIJZE

1. Gasunie heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. Een klein deel van de beschermingszone van de gastransportleiding is binnen het plangebied gelegen, deze is echter niet op de verbeelding weergegeven.
 - b. De gebiedsaanduiding "Veiligheidszone-Bevi" kan van de verbeelding worden verwijderd, omdat deze geen betrekking heeft op de gasleiding. De veiligheidszone van het gasontvangststation is buiten het plangebied gelegen.
 - c. De in artikel 4 lid 1.1 opgenomen zinsnede "met bijbehorende erven ... en onbebouwde gronden" is niet van toepassing en kan worden geschrapt
 - d. Er is geen voorrangsbepaling voor de dubbelbestemming "Leiding-Gas" opgenomen.
 - e. In artikel 4 lid 4.1 dient nog een tweetal nader aangeduide aanleg-activiteiten te worden opgenomen.
 - f. In de toelichting (paragrafen 4.1.3 en 5.2) is opgenomen dat de beschermingszone van de gastransportleiding niet tot in het plangebied reikt. Dit is echter wel het geval. De tekst van de toelichting dient op dat punt te worden aangepast.
 - g. In paragraaf 4.1.3 van de toelichting is een veiligheidszone Bevi opgenomen. Deze is echter op de gastransportleiding niet van toepassing. Verzocht wordt om de tekst aan te passen.

STANDPUNT

Verbeelding

- a. De beschermingszone wordt conform de zienswijze van Gasunie op de verbeelding opgenomen. Overigens valt deze beschermingszone binnen de beschermingszone van de gasleiding die in beheer is bij Enexis.
- b. De gebiedsaanduiding veiligheidszone wordt verwijderd

Regels

- c. De betreffende zinsnede wordt geschrapt.

- d. In de planregels wordt een voorrangsbepaling voor de dubbelbestemming “Leiding-Gas” opgenomen.
- e. Artikel 4 lid 4.1 wordt gewijzigd, binnen de verboden activiteiten wordt opgenomen:
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - het permanent opslaan van goederen.

Toelichting

- f. In de toelichting wordt opgenomen dat een gedeelte van de beschermingszone van de gastransportleiding in het plangebied gelegen is.
- g. De tekst met betrekking tot de veiligheidszone Bevi wordt aangepast.

CONCLUSIE

De zienswijze van Gasunie is ontvankelijk en gegrond. De planregels, verbeelding en toelichting worden gewijzigd.

ZIENSWIJZE

- 2. Ruud Tiems Occasioncentrum b.v. stelt dat door het wijzigen van de bestemming naar uitsluitend “detailhandel-garagebedrijf”, de bedrijfsvoering beperkt wordt. Daarbij worden de exploitatiemogelijkheden beperkt en treedt een waardevermindering en inkomensverlies op.

STANDPUNT

Door Ruud Tiems b.v. wordt verondersteld dat de exploitatiemogelijkheden beperkt worden. Dit is echter niet het geval. Immers het bestemmingsplan “Maastrichterbaan” (vastgesteld 25 juni 2008) is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Het garagebedrijf is sinds 1985 op het betreffende perceel gevestigd. Ten tijde van vestiging vigeerde het “Hoofdzakenplan Geleen 1962”. De destijds geldende bestemming was “Industrie”, waarbij gebouwen opgericht mochten worden ten dienste van handel en nijverheid.

In het geactualiseerde bestemmingsplan “Maastrichterbaan” is de bestemming van het perceel “Bedrijven” in de milieucategorieën 1 en 2. Een uitzondering is gemaakt voor detailhandel, daar waar detailhandel op de plankaart is aangeduid, is deze - als bedoeld in de staat van bedrijfsactiviteiten - toegelaten. Aan het perceel Zaanstraat 16 is deze aanduiding toegekend.

In de plantoelichting is verwezen naar het beleid ten aanzien van detailhandel dat de gemeenteraad in 2003 (Retailstructuurvisie) heeft vastgesteld. In deze toelichting is opgenomen dat in het plangebied geen retailvoorzieningen – waar de Retailstructuurvisie op doelt – aanwezig zijn. Ten tijde van de vaststelling van het plan “Maastrichterbaan” is de Retailstructuurvisie geactualiseerd (28 februari 2008). In dat beleid heeft de raad bepaalt dat het aantal supermarkten in de gemeente niet mag toenemen.

De bestemming van het perceel Zaanstraat 16 is bedrijf, alleen bedrijven mogen zich daar vestigen. Daar waar de betreffende aanduiding is gegeven mag er ondergeschikte detailhandel worden uitgeoefend. De veronderstelling dat er zelfstandige detailhandel mogelijk zou zijn is onjuist, immers in dat geval zou er aan het perceel geen bedrijvenbestemming zijn gegeven, doch een gemengde of een detailhandelsbestemming.

Het nu ter vaststelling voorliggende plan beoogt de kennelijke onduidelijkheid hierover op te heffen.

Aangezien een zelfstandige detailhandel op de betreffende locatie op grond van het vigerende plan niet mogelijk is, kan er daarmee ook geen sprake zijn van beperking in de bedrijfsvoering.

CONCLUSIE

De door Ruud Tiems Occasioncentrum b.v., ingebrachte zienswijzen zijn ontvankelijk doch ongegrond.

ZIENSWIJZE

3. Poelmann van de Broek Advocaten (mr. Nas) heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. Het bestemmingsplan is financieel economisch niet uitvoerbaar, omdat er geen reservering ten aanzien van het planschaderisico is opgenomen. Een verwijzing naar een gevolgde consistente lijn ten aanzien van vestiging van supermarkten doet daar niet aan af. Daarbij is de vraag hoe deze lijn kenbaar gemaakt is. Ook is de Rechtbank Maastricht van mening dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen gebruik van de locatie als supermarkt.
 - b. Er is geen ruimtelijk motief aanwezig om de vestiging van een supermarkt te weren. Onder verwijzing naar het projectbesluit Gardenz en de dienstenrichtlijn kan het retailbeleid geen grondslag vormen voor het weigeren van een supermarkt ter plaatse.

STANDPUNT

- a. Anders dan de heer Nas is het College van mening dat aan het financiële risico (i.c. planschade) voldoende aandacht is besteed. Het vast te stellen plan strekt slechts ter verduidelijking van de aanwezige detailhandelsmogelijkheden en stelt geen andere planologische beperkingen dan in het huidige plan reeds aanwezig. Daarbij is het College van oordeel dat de toegelaten vormen van detailhandel uitsluitend dienen ter ondersteuning van de bedrijvenbestemming. In de bedrijvenlijst komt daarom geen zelfstandige detailhandel voor.

Het argument dat de consistente lijn niet bekend is, is niet juist. Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de retailstructuurvisie, zowel in 2003 als ook in 2008 zijn op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Daarbij is ook in de Structuurvisie Sittard-Geleen – vastgesteld 10 juni 2010 – ten aanzien van de positionering van detailhandel algemeen (en supermarkten in het bijzonder) geen ander standpunt ingenomen. Ook deze structuurvisie is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en kenbaar gemaakt. De stelling dat dit niet kenbaar kon zijn is dan ook niet juist.

Het standpunt van het College is dat het nu vast te stellen plan geen ander planologisch regime voor het perceel beoogt. Uitgaande van het gedachtenexperiment dat er een planologische verslechtering zou optreden, kan daarbij ook nog de vraag worden gesteld of het voor de rechthebbende voorzienbaar is dat het regime nadelig gewijzigd zou worden. Op grond van de publicaties die over de vaststelling van het retailbeleid zijn gedaan en andere ontwikkelingen die publiekelijk bekend zijn, is de voorzienbaarheid aannemelijk. Het argument dat schriftelijk kenbaar is gemaakt dat er een voornemen bestond om op grond van de gebruiksbepalingen een supermarkt te vestigen, is niet voldoende om met succes planschade te claimen.

De mening van de Rechtbank Maastricht dat gebruik ten behoeve van supermarkt wel mogelijk zou zijn doet hier niets aan af. De rechtsvraag die op 18 april jl. ter zitting aan de orde was, beperkte zich uitsluitend tot de vraag of de gemeente Sittard-Geleen de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand Zaanstraat 16 te Geleen terecht buiten behandeling gelaten heeft. De Rechtbank heeft uitgesproken dat de gemeente dit terecht heeft gedaan wegens strijd met de bestemming.

- b. De veronderstelling dat aan de uitsluiting van detailhandel geen deugdelijke ruimtelijke motieven ten grondslag liggen is onjuist.
Op de eerste plaats staat het bestemmingsplan “Maastrichterbaan” geen zelfstandige detailhandel in de vorm van een supermarkt toe.
Een verwijzing naar het projectbesluit Hornbach gaat mank. Het vastgestelde retailbeleid ten aanzien van supermarkten ziet voor een belangrijk deel op het tegengaan van verschraving van winkelaanbod in de centra en het versterken van de wijkwinkelcentra. Dit ruimtelijke motief is volgens de Afdelingsjurisprudentie niet in strijd met de Dienstenrichtlijn. Voor een bestemmingsplan wordt een vermoeden aangenomen dat de daarin opgenomen regels betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt op de onderhavige locatie de uitleg van het bestemmingsplan zodanig verduidelijkt dat er geen twijfel bestaat tussen hetgeen de raad heeft bedoeld en vastgesteld en datgene wat er mogelijk uit de regels kan worden opgemaakt. Er is geen sprake van tegengaan van vestiging, immers volgens de gemeenteraad kon er al geen vestiging plaatsvinden.

CONCLUSIE

De door Poelmann van den Broek, ingebrachte zienswijzen zijn ontvankelijk doch ongegrond.

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Zaanstraat 16

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d. 19 december 2012.

Toelichting

4.1.3 Externe Veiligheid

Leiding Gasunie

Het betreft de leiding met kenmerk A-Z-530-01-KR-001, uitwendige diameter 323,9 mm, werkdruk 40 bar. De beschermingszone van deze leiding reikt niet tot in het plangebied. Wel is voor het gedeelte van het plangebied van het plangebied waar de invloed van deze leiding geldt een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bevi' opgenomen op de verbeelding en in de regels ten behoeve van het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Op deze gronden mogen geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

wijzigen in

4.1.3 Externe Veiligheid

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.

5.2 Juridische regeling

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 zijn twee gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen, te weten de geluidzone-industrie (ten behoeve van de aanwezige geluidscontour van industriecomplex Chemelot) en veiligheidszone-bevi (ten behoeve van de leiding van Gasunie).

wijzigen in

5.2 Juridische regeling

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).

Regels

2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Leiding-Gas

4.1.1 Leiding-Gas

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

wijzigen in

2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1.1 Leiding - Gas

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 4 lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

wijzigen in

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 4 lid 1.1 bedoelde gronden binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (beschermingszone) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het indrijven van voorwerpen – zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair – in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen.

3 Algemene regels

artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.2 Veiligheidszone-bevi

wijzigen in

8.2 (8.2.1 t.e.m. 8.2.4.) vervalt geheel

na artikel 10 wordt een nieuw artikel ingevoegd:

Artikel 11 Overige Regels

11.1 Verhouding dubbelbestemming-enkelbestemmingen

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen, bij toepassing van de gebruiks- en bebouwingsregels, de regels voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en de afwijkings- en wijzigingsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, primair de regels van de dubbelbestemming in acht te worden genomen.

Verbeelding

1. De beschermingszone van de gastransportleiding wordt op de verbeelding opgenomen.
2. De gebiedsaanduiding “Veiligheidszone – Bevi” wordt verwijderd