

**Nota van Inspraak en Wijzigingen
Beheersverordening St. Rosa.**

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d. 5 juni 2014

INLEIDING

De ontwerp beheersverordening St. Rosa heeft in het kader van inspraak vanaf 20 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingekomen.

ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

1. Aelmans Ruimte, Omgeving&Milieu, Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem, namens Handelonderneming Rutten en Lahrossa Exploitatiemaatschappij (ingekomen 4 april 2013).
2. Stichting "Behoud Kollenberg", Past. Mulderstraat 7, 6137 TD Sittard (ingekomen 3 april 2013).

ONTVANKELIJKHEID

De ingekomen inspraakreacties zijn tijdig ingediend en voldoen aan de vormvereisten.

INSPRAAKREACTIE

1. Aelmans Ruimte, Omgeving&Milieu heeft de volgende reacties op het plan:
 - a. De in eigendom van cliënten zijnde percelen hebben volgens het "Hoofdzakenplan" de bestemming 'Kleiwarenindustrie'. Op dit moment worden op het gehele terrein al vele jaren 2^e hands bouwmaterialen opgeslagen. Op deze gronden zijn volgens de ontwerp beheersverordening besluitvlakken voor 'Bedrijf (B)' met de specifieke aanduiding 'Kleiwaren' en 'Agrarisch met waarden (AW)' geprojecteerd. Op het besluitvlak 'Bedrijf' is geen bouwvlak ingetekend.
 - b. Volgens de plantoelichting zijn er geen ontwikkelingen voor het gebied voorzien. Dit is volgens Aelmans niet juist, er is immers een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een loods ten behoeve van kleiwaren. Een tweede aanvraag is in voorbereiding. Daarbij is de verwachting dat binnen de planperiode ook andere ontwikkelingen binnen het gebied plaatsvinden. De gemeente streeft namelijk een groenere invulling van het gebied na. Op grond van deze voorgestane ontwikkelingen kan er voor het gebied geen beheersverordening worden vastgesteld.
 - c. Indien de gemeente toch vast wenst te houden aan het 'instrument' beheersverordening, dan dient de feitelijk bestaande situatie ter plaatse te worden vastgelegd. Concreet houdt dit in dat de betreffende percelen moeten worden bestemd voor opslag- en stallingsdoeleinden van 2^e hands bouwmaterialen en verkoop daarvan. Daarbij dient het besluitvlak 'Agrarisch met waarden' vervangen te worden door het besluitvlak 'Bedrijf'. Ook dienen bouwvlakken te worden opgenomen voor het realiseren van 2 te bouwen opslagloodsen en een bedrijfswoning.
 - d. De aanduidingen met betrekking tot archeologie zijn onjuist en dienen te vervallen. Het betreffende perceel is enkele decennia geleden vanwege de winning van delfstoffen vele meters afgegraven en later weer opgehoogd. Op basis daarvan is het niet aannemelijk dat er nog archeologische indicatoren aanwezig zijn.
 - e. Volgens de ontwerp verordening ligt het gebied binnen de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen'. Deze aanduiding is onjuist en dient conform de juiste aanduiding in het POL te worden gewijzigd.

- f. Indien de bovenstaande tekortkomingen in de verordening niet worden hersteld, bestaat er gerede twijfel over de economische uitvoerbaarheid. Ten aanzien van het aspect planschade is geen onderzoek gedaan naar de consequenties van het wegbestemmen van de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

STANDPUNT

- a. In de ontwerp verordening is geen bouwvlak geprojecteerd. Het “Hoofdzakenplan” laat evenwel bouwmogelijkheden toe. Deze zijn ten onrechte niet in de ontwerp beheersverordening overgenomen. Aangezien de “Hoofdzakenplannen” met ingang van 1 juli 2013 bij wet zijn komen te vervallen, kunnen echter uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen die de Bouwverordening biedt worden opgenomen. Het opnemen van andere bepalingen zou strijdig zijn met de uitgangspunten van de actualisatie van bestemmingsplannen, die er van uitgaat dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. In de vast te stellen verordening worden daarom de relevante bouwvoorschriften uit de Bouwverordening opgenomen.
- b. Het aanvragen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen is in dit kader geen nieuwe ontwikkeling. Uiteraard dienen de aangevraagde vergunningen wel te passen binnen de regels van het voorheen geldende plan (thans de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening). Het is juist dat de gemeente een andere en meer groene invulling van het gebied nastreeft. Echter door het ontbreken van middelen op de korte-/middellange termijn is een concrete planwijziging hiervoor niet mogelijk. Het instrument ‘Beheersverordening’ wordt daarom als meest passende planologische regeling geacht.
- c. Zoals onder a. al aangegeven wordt de vigerende bestemming (lees de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening) vastgelegd. Het betoog dat het feitelijke gebruik vastgelegd dient te worden, wordt verworpen. Immers de Handelsonderneming heeft een vergunning aangevraagd voor opslagloodsen ten behoeve van kleiwaren¹. Door Aelmans wordt blijkens de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning benadrukt dat het betreffende perceel gebruikt gaat worden voor de opslag en het gebruik ten behoeve van de kleiwarenindustrie. Er is daarom geen grond om voor het perceel een andere bestemming dan ‘Kleiwarenindustrie’ vast te leggen. Het is correct dat het besluitvlak “Agrarisch met waarde” afwijkt ten opzichte van de bestemming in het destijds geldende bestemmingsplan. Dit besluitvlak wordt op grond van de inspraakreactie gewijzigd naar “Bedrijf” met de specifieke aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf-Kleiwarenindustrie” Zoals onder b. al aangegeven wordt een bouwvlak opgenomen. Ten aanzien van een eventueel te realiseren bedrijfswoning het volgende. Het voorafgaande plan maakt het oprichten van “daarbij noodzakelijke dienstwoningen” mogelijk. Aangezien er in het verleden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een ‘noodzakelijke’ dienstwoning op te richten en evenmin thans in redelijkheid de noodzaak voor het oprichten van

¹ Daarbij is ten aanzien van de gevraagde en door de gemeente Sittard-Geleen geweigerde omgevingsvergunning in de uitspraak van de Afdeling van 19 december 2012 (201200951/1/A1) vastgesteld dat de rechtbank in het door de Handelsonderneming ingestelde beroep “terecht en op juiste gronden de opslag van kleiwaren niet in strijd met het uitbreidingsplan heeft geacht, nu deze ten dienste staat van de kleiwarenindustrie.”

- een dienstwoning kan worden aangetoond, wordt deze in de vast te stellen verordening niet opgenomen.
- d. Ten aanzien van de aanwezigheid van mogelijke archeologische waarden is door Raap een archeologisch advies opgesteld (kenmerk BM12a17, d.d. 19 juli 2012). De daaruit voortvloeiende adviezen zijn in de plantoelichting opgenomen en in de planregels vertaald. Bij ontbreken van door Aelmans relevante onderbouwing van het tegengestelde blijven deze waarden gehandhaafd.
 - e. De aanduiding “POG” is onjuist en dient gewijzigd te worden in POL-perspectief P9 ‘Grens Stedelijke Dynamiek’.
 - f. Aangezien de vigerende bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden in de gewijzigde verordening conform het geldende bestemmingsplan worden overgenomen, is er geen planologisch nadeel. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee niet in het geding.

INSPRAAKREACTIE

- 2. Stichting Behoud Kollenberg heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. Het legaliseren van commerciële activiteiten, zoals het stallen van caravans, wordt er in strijd met het huidige bestemmingsplan gehandeld.
 - b. Door de legalisatie van diverse activiteiten wordt de door de raad van de voormalige gemeente Sittard uitgesproken intentie om het gebied een groene invulling te geven geblokkeerd.

STANDPUNT

- a. Het stallen van caravans binnen het plangebied vindt al gedurende lange tijd plaats. Het is daarom passend om binnen de systematiek van de beheersverordening dit gebruik vast te leggen.
- b. De door de voormalige gemeente Sittard uitgesproken intentie om te komen tot een groene invulling van het gebied wordt niet weersproken. Het wegbestemmen van het gebruik als caravanstalling kan echter leiden tot een verzoek tot tegemoetkoming in planschade, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd is.
Het positief bestemmen van het huidige gebruik staat een latere groene invulling niet in de weg

WIJZIGINGEN

- a. Het besluitvlak “Agrarisch met waarde” wijkt af ten opzichte van de bestemming in het destijds geldende bestemmingsplan. Dit besluitvlak wordt op grond van de inspraakreactie gewijzigd naar “Bedrijf” met de specifieke aanduiding “Specifieke vorm van bedrijf-Kleiwarenindustrie”. De stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening worden voor dit besluitvlak vastgelegd. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt een groene invulling geborgd.
- b. De aanduiding “POG” in de toelichting op de beheersverordening is onjuist en wordt gewijzigd in “POL-perspectief P9 ‘Grens Stedelijke Dynamiek’”.