

Beheersverordening

Steenfabriek St. Rosa

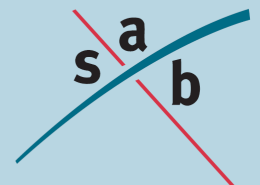
Toelichting

gemeente Sittard-Geleen

Datum: 5 juni 2014

Projectnummer: 120382.02

ID: NL.IMRO1883.BVStRosa-VA01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	De beheersverordening	4
3	Haalbaarheid van het plan	6
3.1	Relevant beleid	6
3.2	Milieutechnische aspecten	19
3.3	Kabels en leidingen	23
3.4	Water	24
3.5	Flora en fauna	25
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.7	Verkeer en parkeren	27
3.8	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Juridische toelichting	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Verbeelding	29
4.3	Regels	29
5	Procedure	32
5.1	Vooroverleg	32
5.2	Inspraak	32

Bijlagen

- Bijlage 1: Wateradvies van Waterschap Roer en Overmaas
- Bijlage 2: Nota van Inspraak en Wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Sittard-Geleen heeft voor acht gebieden een beheersverordening opgesteld. Het betreft de acht resterende gebieden binnen de gemeente waarvoor nog geen actuele bestemmingsplannen waren vastgesteld. Voor zeven gebieden is inmiddels de beheersverordening vastgesteld. Voorliggende beheersverordening betreft het achtste gebied.

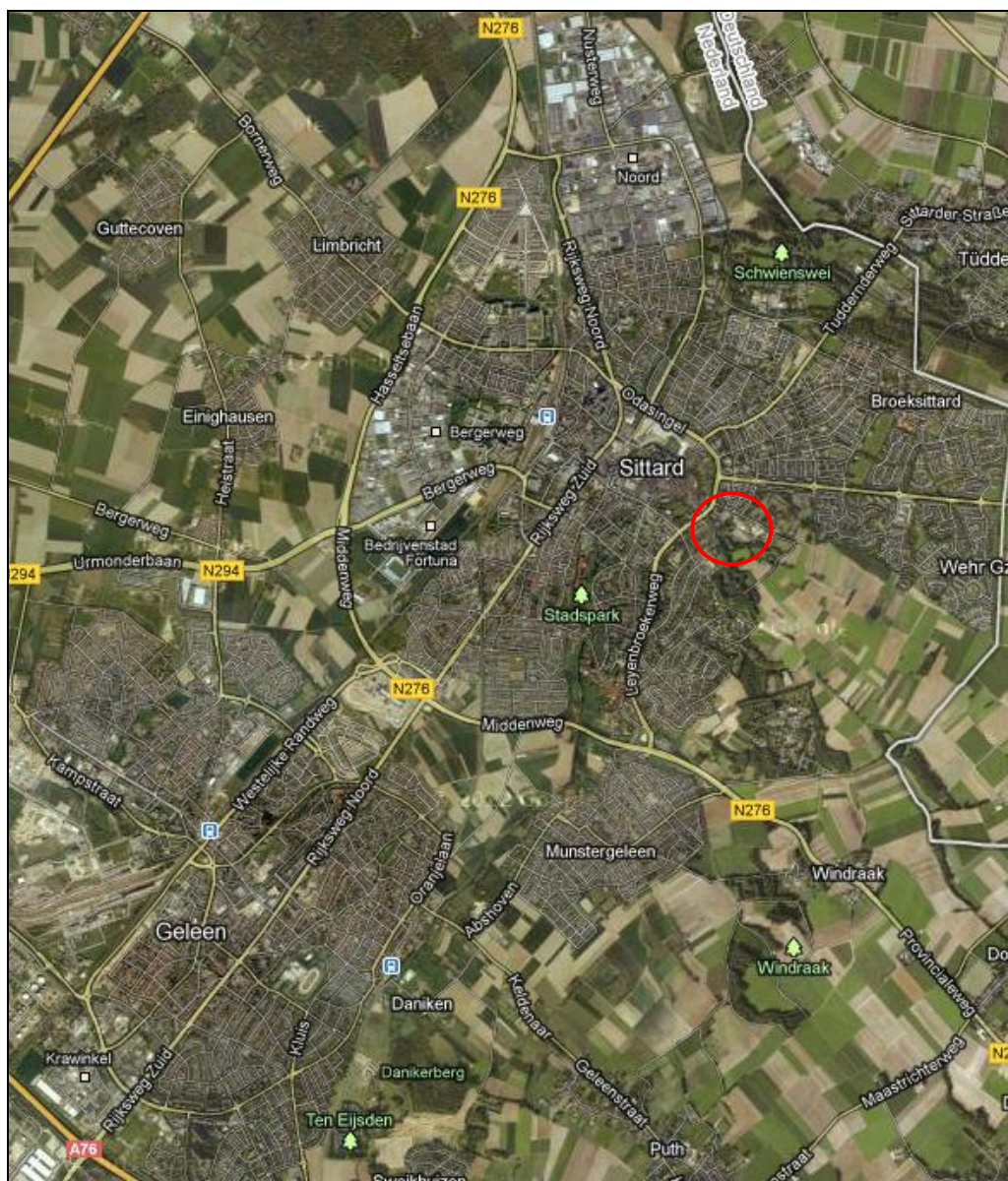
Met de inwerkingtreding van de Wro in 2008 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. Voor gebieden waar niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld.

Voor de locatie Steenfabriek St. Rosa heeft de gemeente Sittard- Geleen behoefte aan een actueel en handhaafbaar planologisch-juridisch kader in de vorm van een beheersverordening. Voorliggende beheersverordening voorziet hierin. Deze verordening is vooral gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied Steenfabriek St. Rosa ligt in het oosten van Sittard. De begrenzing van het besluitgebied is als volgt:

- aan de noordzijde: Lahrstraat/ Lahrweg;
- aan de oostzijde: buitengebied;
- aan de zuidzijde: buitengebied;
- aan de westzijde: woningen aan de Lahrstraat.



Globale ligging besluitgebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied van de Steenfabriek St. Rosa valt binnen het vigerende bestemmingsplan Uitbreidingsplan voor de gemeente Sittard uit 1957. De gronden zijn bestemd voor Kleiwarenindustrie.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van een beheersverordening algemeen en de situatie van voorliggend besluitgebied.

In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst. Verschillende uitvoeringsaspecten komen in de hoofdstuk aan de orde zoals beleid, milieutechnische aspecten,

water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke besluitvlakken er in het plan voorkomen.

In het laatste hoofdstuk van deze beheersverordening wordt ingegaan op de procedure die voorliggende verordening heeft doorlopen.

2 De beheersverordening

Algemeen

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2006 hebben gemeenten de keuze tussen vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. Deze keuze hangt af van het karakter van het gebied. Op grond van artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening mag de gemeenteraad een beheersverordening vaststellen voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorzien. De beheersverordening biedt voor de gemeente procedurele voordelen ten opzichte van het bestemmingsplan.

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd:

- 'Enge' zin: alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing worden vastgelegd;
- 'Ruime' zin: het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken worden als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die nog niet zijn gerealiseerd. Gebruik in 'ruime' zin kan worden uitgelegd in een 'beperkte' en een 'brede' variant:
 - 'beperkte' variant: met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde bestaande gebruik en bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld de 10% afwijkingsbevoegdheid);
 - 'brede' variant: alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouwmogelijkheden worden van een bestemmingsplan opgenomen.

Bij een beheersverordening met als uitgangspunt het vigerend bestemmingsplan adviseert de VNG te kiezen voor de beperkte variant van het begrip 'gebruik in ruime zin'¹, omdat toepassing in deze zin aan discussie onderhevig is. In voorliggende beheersverordening wordt de door de VNG geadviseerde variant toegepast.

De feitelijk bestaande en de planologische juridisch bestaande situatie is geïnventariseerd. Op basis van die inventarisatie is de beheersverordening opgesteld. Dit houdt in dat de feitelijk bestaande situatie in de beheersverordening wordt toegestaan, aangevuld met de eventuele planologisch bestaande mogelijkheden. Behalve als sprake is van een grote onbenutte bouw- en/of gebruiksmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan. Deze is niet overgenomen in de beheersverordening omdat dan sprake zou zijn van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Wel bevat de beheersverordening in beperkte mate flexibiliteitsbepalingen. Zoals de 10% afwijkingsbevoegdheid.

De juridische systematiek van de beheersverordening sluit aan bij de juridische systematiek van bestemmingsplannen in de gemeente Sittard-Geleen. De beheersverordeningen worden opgesteld alsof het bestemmingsplannen zijn. Dit in verband met uniformiteit en klantvriendelijkheid richting de gebruikers. Het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is als basis genomen voor de verbeelding en regels van de beheersverordening.

¹ Handreiking beheersverordening Wro, VNG september 2011.

Het spreekt voor zich, dat zodra binnen een besluitgebied een ontwikkeling voorzienbaar wordt, hiervoor een adequate juridisch planologische regeling, zoals bijv. een projectbestemmingsplan wordt opgesteld.

De inventarisatie

Zoals hierboven beschreven heeft een inventarisatie van het besluitgebied plaatsgevonden. Aan de hand van een recente kadastrale en topografische ondergrond, recente luchtfoto's, Google Maps Street View en aanvullende gegevens is de bestaande situatie in beeld gebracht. Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan geanalyseerd. Deze informatie heeft geleid tot het toekennen van bestemmingen en gebruiks- en bouw mogelijkheden aan de gronden.

Voorliggend besluitgebied

Voorliggend besluitgebied betreft het terrein van de voormalige Steenfabriek St. Rosa. De Steenfabriek St. Rosa was hier tot 1982 gevestigd en wordt nu grotendeels gebruikt als caravanstalling. Tevens is aan de Lahrstraat een aantal woningen aanwezig. Voor de komende planperiode van 10 jaar worden er geen ontwikkelingen voorzien.



Foto's huidige situatie besluitgebied

Bron: Google Maps 2012

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Relevant beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het in standhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In deze beheersverordening is er bovendien geen sprake van nationale belangen. Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden moeten deze voldoen aan het beleid van de Structuurvisie.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend be-

doeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van beheersverordeningen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in beheersverordeningen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets beheersverordening

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het besluitgebied. Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. In 2008 heeft naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden.

Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft – voor de onderwerpen waar de provincie een duidelijke rol heeft – de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk wordt deze ambitie nader toegelicht. Daarna wordt ingegaan op Limburg in een ruimer verband, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter-)nationale ligging van de provincie. Tot slot gaat het POL2006 in op de wijze waarop binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Op kaart 1 van het POL2006 zijn de perspectieven aangegeven. In deze paragraaf is een uitsnede van de kaart met perspectieven opgenomen.

Voor de onderwerpen 'natuurlijke waarden', 'economie en mobiliteit' en 'leef-omgeving' heeft de provincie een specifieke ambitie en rol. Deze onderwerpen worden hierna beschreven.

Natuurlijke waarden

Bij het onderwerp 'natuurlijke waarden' maakt de provincie Limburg onderscheid in de aspecten natuur, water, stilte, veiligheid en kwaliteit van lucht en bodem, landschap en cultuurhistorie. Het Limburgse platteland bevat veel natuurlijke kwaliteiten. In verhouding tot de rest van Nederland is echter sprake van een zwaar belast milieu. Bovendien staan de kwaliteiten van landschap, watersysteem en natuur onder druk door onder meer versnippering, verontreiniging, vervlakking, uniformering en verdroging. De hoofdlijn van beleid luidt dat in Limburg bij alle natuurlijke voorraden een basiskwaliteitsniveau aanwezig moet zijn, waarbij voor de langere termijn naar een hoger kwaliteitsniveau wordt gestreefd. Het precieze kwaliteitsniveau is afhankelijk van het onderwerp, het specifieke gebied en de functie die daaraan is toegekend. Dit brengt met zich mee dat niet overal in Limburg hetzelfde kwaliteitsniveau aanwezig kan en hoeft te zijn. Deze differentiatie en variatie dragen bij aan de totale kwaliteit van de provincie.

Economie en mobiliteit

Wat betreft 'economie en mobiliteit' is de ambitie om welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen en te houden. Daarbij dragen goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte van de kwaliteit waar bedrijven om vragen, bij aan de versterking van de concurrentiepositie van Limburg. Goede be-

reikbaarheid is essentieel voor de ontwikkeling van de Limburgse economie, maar ook onmisbaar voor een goed functionerende samenleving met veel maatschappelijk verkeer. De ambitie voor het aspect mobiliteit is het werken naar een betrouwbaar, vlot, veilig en duurzaam vervoer van mensen, goederen en informatie. Een gericht aanbod van mobiliteitsvoorzieningen van de zijde van de overheid en door een efficiënt gebruik van de voorzieningen door burgers en bedrijven garandeert een optimale bereikbaarheid. Hierbij zet de provincie in op een selectieve bereikbaarheid. Niet alles kan en hoeft even goed bereikbaar te zijn, zeker niet voor alle vormen van vervoer. De stadsregio's en economische kerngebieden moeten vanwege de concentratie van economische en sociale activiteiten zeer goed bereikbaar zijn, zeker met het openbaar vervoer. De prioriteit ligt daarom bij de economische bereikbaarheid.

In het Programma Werklocaties legt de provincie richtinggevende planningsopgaven vast voor nieuw te ontwikkelen locaties. Dit programma wordt periodiek bijgesteld, alleen voor regio's en segmenten waar dat nodig is. Hiermee kan de provincie inspelen op de regionale variatie. Zo is in de regio Venlo, met het sterke accent op logistiek en bij de toenemende goederenstromen vanuit en naar Rotterdam, een andere ontwikkeling mogelijk dan in regio's die sterk op zakelijke dienstverlening georiënteerd zijn.

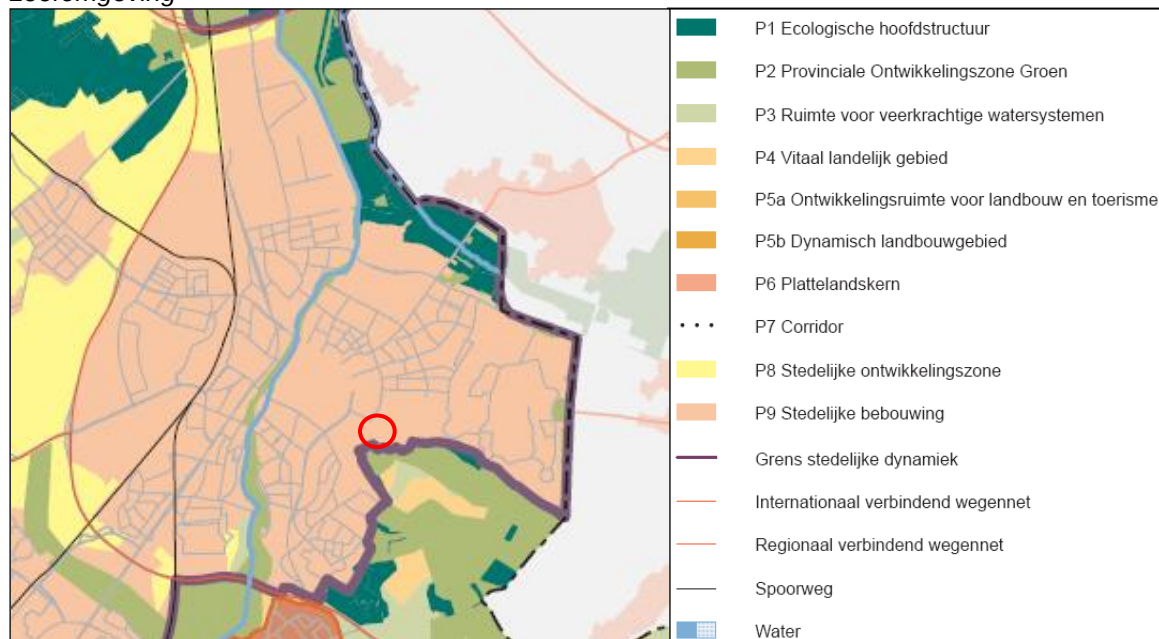
Basis voor de programmering is het inzicht in de ontwikkeling van de voorraad. Uitgangspunt bij het bepalen van de planningsopgave is de SER-ladder. Deze impliceert:

- optimaal benutten van de mogelijkheden op de bestaande terreinen (restcapaciteit en herstructurering);
- vervolgens bezien welke terreinen uitgebreid kunnen worden alvorens te kijken naar aanleg van nieuwe werklocaties;
- daarbij uit te gaan van zorgvuldig, waar mogelijk intensief/ meervoudig, ruimtegebruik.

Het is daarbij van belang dat regio's een goede balans vinden tussen aandacht voor bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties. Daarbij dient voldoende prioriteit aan herstructurering gegeven te worden.

In het verlengde hiervan is de provincie Limburg van mening dat bedrijven zich moeten kunnen vestigen op een locatie die past bij hun wensen. In een aantal gevallen geeft dit voor de provincie aanleiding om te sturen in de keuze van een vestigingsplaats.

Leefomgeving



Uitsnede van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg met aanduiding besluitgebied (rood)
bron: provincie Limburg, 2011

Op bovenstaande uitsnede van het POL is het besluitgebied aangegeven als “P9 – Stedelijke bebouwing”. De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit en de Stad&Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als 'Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing' en 'Brede Doeluitkering voor Infrastructuurle Werken' en 'Investeringsbudget Landelijk Gebied' kan de Provincie een stimulerende en participerende rol vervullen.

De provincie verwacht van gemeenten dat deze transformatieprojecten en initiatieven voor nieuwe werklocaties, woongebieden en nationale/regionale infrastructuur, die niet passen in de programma's voor werken of wonen, dan wel gelegen zijn in de nabijheid van provinciale wegen of EHS en Natura 2000 gebieden, ter advies worden voorgelegd, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)

Op dit moment wordt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) opgesteld. Op 29 oktober 2013 is het concept POL2014 vastgesteld. Dit betreft een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van onze fysieke omgeving te

verbeteren. Het POL2014 zorgt voor een actualisatie van de POL2006. Naar verwachting wordt het POL2014 in oktober 2014 door Provinciale Staten vastgesteld.

Toets beheersverordening

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. Een belangrijk speerpunt van de provincie is het creëren en faciliteren van goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte voor de kwaliteit waar bedrijven om vragen, zodat de concurrentiepositie van Limburg wordt versterkt.

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. De beheersverordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening zijn ingetrokken. Bij het opstellen van de verordening zijn diverse normstellingen geactualiseerd, zijn waar mogelijk regels vervallen en zijn zoveel mogelijk administratieve verplichtingen vereenvoudigd.

De Omgevingsverordening Limburg bevat regels over de volgende onderwerpen:

- De aanwijzing van milieubeschermingsgebieden: waterwingebieden, grondwaterbergingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de stiltegebieden. Voor gedragingen in deze gebieden zijn per soort gebiedsregels opgesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd;
- Regels met betrekking tot regionale wateren, zoals veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen, normen voor wateroverlast en regels voor het door de waterschappen te voeren waterbeheer. Deze regels richten zich vooral tot de waterschappen;
- Een aanvullende regeling op de Ontgrondingenwet, waarin wordt bepaald voor welke handelingen een vrijstelling geldt van bepaalde verboden uit de Ontgrondingenwet;
- Regels met betrekking tot het gebruik van wegen die in beheer bij de provincie zijn, zoals een verbod om het noodzakelijke uitzicht op de weg te belemmeren door spandoeken of borden boven of langs de weg te plaatsen;
- Regels over de manier waarop ontheffingen kunnen worden aangevraagd, of meldingen kunnen worden gedaan;
- Regels over de gemeentelijke rioleringsverplichting, het gebruik van gesloten stortplaatsen, de aanwijzing van industrieterreinen van regionaal belang en een schadevergoedingsregeling.

Toets beheerverordening

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. De beheersverordening is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg.

Provinciale Woonvisie

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De ambitie van de provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn reeds de kaders voor het provinciaal beleid gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Ter aanvulling hierop biedt de Provinciale Woonvisie een provinciaal kader met betrekking tot wonen.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van levensloopbestendig wonen (wonen/welzijn/zorg) en de huisvesting voor doelgroepen. Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte af vanaf 2014, Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover.

Toets beheersverordening

De Provinciale Woonvisie is niet van toepassing op deze beheersverordening. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

3.1.3 Regionaal

Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De regiovisie vormt de concretisering van de Ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk en de Limburgagenda voor de Westelijke Mijnstreek. Met de regiovisie geven de betrokken gemeenten en de provincie duidelijkheid over hun consistente visie en hun prioriteiten aan private partijen, die daardoor in de positie worden gebracht om investeringen te doen in een stabiele en hun ondersteunende publieke omgeving.

De regiovisie heeft niet primair tot doel om een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen. De kracht van de regiovisie zit in het verscherpen van de visie, het vergroten van samenhang, het concretiseren van samenwerking, het creëren van focus en het versneld realiseren van belangrijke projecten.

De Westelijke Mijnstreek legt in de regiovisie de focus op hoogtechnologische bedrijvigheid als economische motor en de transformatie van de woningvoorraad, de versterking van het Zuid-Limburgse landschap en sport als motoren voor het woon- en leefklimaat.

De ambitie achter hoogtechnologische bedrijvigheid is om krachtige innovatieve, hoogtechnologische bedrijvigheid te realiseren die in toenemende mate bijdraagt aan het aandeel van onze regio in het bruto nationaal product en in de privaat en publiek gegenereerde innovatie-inzet. Het verwezenlijken van deze economische ambities vraagt om een uitstekend vestigingsklimaat met voldoende, zorgvuldig gebruikte ruimte van goede kwaliteit voor deze sectoren. Een voorwaarde is een goede (inter) nationale bereikbaarheid van de regio.

De ambitie achter de transformatie van de woningvoorraad is om een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren waarbij

een duurzaam woon- en leefklimaat centraal staan. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

De aanpak met betrekking tot de woningvoorraad gaat uit van de volgende principes:

- De regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering).
- Vanuit het principe 'één erbij, één eraf' dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen gesloopt worden.
- Uitgaande van sloop- en bouwmogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo'n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden.
- Bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, dat onder de regie van de overheid wordt uitgevoerd.
- De sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken.
- De herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/ gebiedsconcessies.

Toets beheersverordening

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek is niet van toepassing op deze verordening. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Het gemeentelijk woonbeleid voor de periode tot 2030 is vastgelegd in de regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt'. De woonvisie is op 20 maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen. Met het opstellen van een regionale woonmilieuvisie heeft de regio invulling gegeven aan het gestelde in de Provinciale Woonvisie Limburg (2005), waarin aan de regio's is verzocht om regionale woningbouwprogramma's op te stellen.

De woonmilieuvisie bevat een strategische visie die het woonbeleid formuleert voor de periode tot de jaren 2020/2030. De visie heeft zowel betrekking op de Westelijke Mijnstreek als geheel als op de vijf onderscheiden woonmilieus. De visie biedt een richtinggevend

kader. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal nog nader gestalte moeten krijgen. Hierbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen.

Voor de planperiode ligt de nadruk op kwaliteit. Door de dreigende bevolkingsafname zijn substantiële uitbreidingen (kwantiteit) niet meer noodzakelijk. De bouw van één woning zal steeds meer de sloop van één woning betekenen. Daarnaast is voor een belangrijk deel van de huidige woningvoorraad, nog los van de demografische ontwikkelingen, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

De kwalitatieve opgave is te kenmerken door accenten op:

- wonen-welzijn-zorg voor ouderen;
- centrumstedelijke en groen(stedelijk)e milieus;
- meer eigen woningbezit, aanzienlijk sociale huurwoningen;
- duurzaamheid;
- particulier opdrachtgeverschap;
- excellente woonmilieus.

De terugloop van de bevolking geeft kansen: kansen voor groei in kwaliteit van wonen en leven. Voor de Westelijke Mijnstreek zijn de volgende kansen geformuleerd:

- Combinatie van groene inbedding met sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting.
- Centrum van Sittard kan uitgroeien tot centrum van de regio.
- De grote regionale transformatieopgave is beter realiseerbaar door bevolkingskrimp en afnemende behoefte aan sociale huurwoningen.
- De noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en een grotere differentiatie in woonmilieus.
- Bevolkingsafname leidt (letterlijk) tot meer ruimte per persoon.
- De grenzen van de bebouwing, zoals vastgelegd in het POL, zijn toereikend voor de toekomstige, op kwaliteit gerichte, ontwikkeling.
- Gemeenten en woningcorporaties willen gezamenlijk inzetten op de grote opgave voor de komende decennia.

In de regionale woonmilieuvisie zijn vijf woonmilieus onderscheiden:

- centrumstedelijk wonen;
- stedelijk wonen;
- suburbaan wonen;
- dorps wonen;
- landelijk wonen.

Voor elk van de woonmilieus is in de woonmilieuvisie een streefbeeld opgenomen, waarbij aanbevelingen zijn gedaan om dit streefbeeld ook daadwerkelijk te realiseren. Het besluitgebied valt binnen het woonmilieu 'stedelijk wonen'. Binnen dit woonmilieu is onder andere wonen in hoge dichtheden mogelijk, met daarbij relatief veel open of groene ruimte. De ontwikkeling van Molenbeek-Centrum past binnen dit kader.

Toets beheersverordening

De Regionale woonmilieuvisie is niet van toepassing op deze verordening. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

De gemeenteraden van Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen hebben de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Deze is per 1 september 2011 in werking getreden.

De regio Westelijke Mijnstreek heeft sinds enkele jaren te maken met een afname van de bevolking en wijziging van bevolkingssamenstelling. Na 2020 zal er ook sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens. Hierdoor zal de vraag naar woningen afnemen en ontstaat een overschot aan woningen. Leegstand tast de leefbaarheid aan

en heeft gevolgen voor de waarde van de woningen in de regio. Het beleid van de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek is gericht op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Op termijn zal de woningvoorraad zelfs in omvang af moeten nemen.

De sectorale structuurvisie wonen Westelijke Minstreek bestaat uit een visiedeel, de plankaart met daarop het streefbeeld en een uitvoeringsparagraaf. Hiermee leggen de gemeenteraden in de regio de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad vast. Uitgangspunt is geen groei van de woningvoorraad, maar een kwalitatieve transformatie door het bouwen van nieuwe woningen met de juiste kwaliteit op de plek, gecompenseerd door sloop van slechte, niet meer courante woningen.

De visie dient als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en als kader voor de woningbouw- en sloopprogrammering. Het regionaal streefbeeld geeft voor de gemeente Sittard-Geleen weer waar de komende jaren woonontwikkelingen gewenst zijn. De aandacht richt zich op de herstructurerings-/verdunningsgebieden en de verdichtingsgebieden, in het bijzonder het centrum van Sittard en in mindere mate centrum Geleen. Het overige grondgebied heeft de typering consolideren.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat. De beheersverordening is niet in strijd met de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

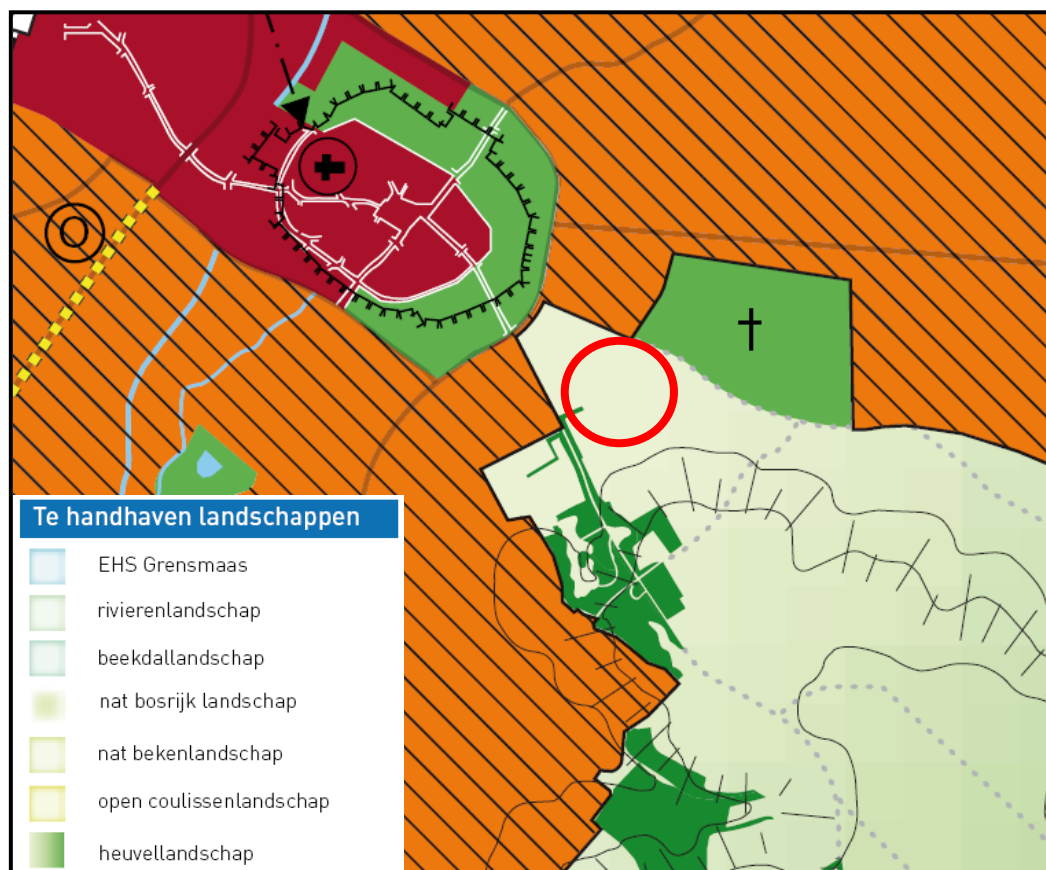
3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sittard-Geleen

Op 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie 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 gebaseerd op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente, en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden, zoals de regiovisie Westelijke Mijnstreek.

Met de structuurvisie legt de gemeente haar ruimtelijke visie vast. Voor ontwikkelingen binnen de gemeente is het een bindend instrument. De structuurvisie vormt het kader voor op te stellen beheersverordeningen, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten.

De locatie is op de structuurkaart aangewezen als 'heuvellandschap'. De verschillende oorspronkelijke landschappen en de geomorfologische karakteristieken van de gemeente zijn op veel plekken niet (meer) goed te herkennen of dreigen te worden aangetast. Het vergroten van de herkenbaarheid van het onderliggende landschap en de geomorfologie is noodzakelijk om het gevarieerde karakter te behouden. Accentueren en behouden van landschappelijke en cultuurhistorische relictten, zoals holle wegen, historische bebouwing, structuren en wegen wordt binnen deze landschappen nagestreefd. Deze doelstelling wordt gerealiseerd door het buitengebied te ontwikkelen; bestaande landschapselementen te behouden en te versterken en waar nodig nieuwe landschapselementen toe te voegen.



Uitsnede structuurkaart met globale aanduiding besluitgebied (rood)

Toets beheersverordening

De Structuurvisie Sittard-Geleen is niet van toepassing op deze verordening. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

Structuurvisie Wonen

Met de Structuurvisie Wonen geeft de regio de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen, geen 'integrale' structuurvisie. De Structuurvisie Wonen beoogt duidelijkheid en houvast te bieden voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio.

Rondom de centra liggen stedelijke woongebieden, hier wordt ingezet op verdunning, al dan niet in combinatie met vergroening of met clustering van wijkfuncties. Verschillende wijken vragen om integrale vernieuwing, zoals Molenbeek (Stadbroek), waar de herstructurering in volle gang is.

Een onderdeel van de planbeoordeling vormt de juridische status van plannen. Hier toe zijn geïnventariseerde bestaande plannen in drie categorieën opgedeeld. Lopende herstructureringsplannen vallen in categorie 1. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie

zijn de locaties TASS en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattiekop in Urmond.

Deze plannen kunnen uitgevoerd worden volgens bestaande afspraken. Dit zijn lopende herstructureringsplannen, waar reeds belangrijke eerste stappen zijn gezet. Stopzetten van deze plannen leidt tot ongewenste stedenbouwkundige en beheerssituaties. Tevens zijn er doorgaans reeds met bewoners en omwonenden de nodige afspraken gemaakt.

Toets beheersverordening

De Structuurvisie Wonen is niet van toepassing op deze verordening. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting. De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is vastgelegd in het integrale beleidsdocument 'Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016'.

Om duurzaamheid te concretiseren, gebruikt de gemeente het duurzaamheidsinstrumenten GPR-gebouw. Het instrument maakt de duurzaamheidsprestaties zichtbaar voor de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente vraagt een overallscore van minimaal 7 op een schaal van 1 tot en met 10.

Toets beheersverordening

Het duurzaamheidsbeleid is niet van toepassing op deze verordening. De verordening heeft betrekking op de bestaande caravanstalling en woningen aan de Lahrstraat.

Stadsvisie 2016

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening wordt de huidige situatie vastgelegd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. De Stadsvisie is daarom niet van toepassing op deze verordening.

Nota Parkeernormensystematiek

Op 19 april 2012 is de uitvoeringsnota Parkeerbeleid vastgesteld. Met de nota en de daarin opgenomen uitvoeringsmaatregelen beoogt de gemeente een parkeerbeleid dat bijdraagt aan de bereikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en het economische functioneren van de gemeente Sittard-Geleen. Meer bezoekers aan de stadscentra is de focus. En tegen die achtergrond wordt gekozen voor hoogwaardige parkeervoorzieningen en de daarbij horende routing en bewegwijzering.

Een aantal speerpunten in de integrale nota zijn:

- Het wegnemen van parkeeroverlast in de straten rondom het centrum.
- Invoeren van achteraf betaald parkeren in de vorm van gsm-parkeren in beide centra.
- Overgaan tot digitale uitgifte van parkeerproducten en digitale handhaving.
- Verbeteren van kwaliteit van dienstverlening in de parkeergarages.
- Het toepassen van meer tariefdifferentiatie.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met de verordening wordt de huidige situatie vastgelegd. Er is daarom geen sprake van extra verkeersbehoefte.

3.2 Milieutechnische aspecten

3.2.1 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Toets beheersverordening

Met onderhavige beheersverordening worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de verordening.

3.2.2 Bedrijven en milieu

Afgezien van geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door stank, explosiegevaar en stof. Aangezien er binnen het besluitgebied geen nieuwe gevoelige functies komen, is het niet te verwachten dat bedrijvigheid in het besluitgebied een belemmering vormt voor deze beheersverordening. Bovendien mogen nieuwe bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein, geen nieuwe hinder veroorzaken voor gevoelige functies in de omgeving van dat bedrijf. Dat houdt in dat nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de ter plaatse toegestane milieucategorie, wat betekent dat zij geen onevenredige hinder veroorzaken. Hiertoe wordt in de regels gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Toets beheersverordening

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor deze verordening. Andersom vormt de beheersverordening ook geen belemmering voor eventueel omliggende bedrijven.

3.2.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde besluitvlak (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Toets beheersverordening

Met onderhavige beheersverordening zijn geen ontwikkelingen voorzien. Voor zover ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Toets beheersverordening

Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

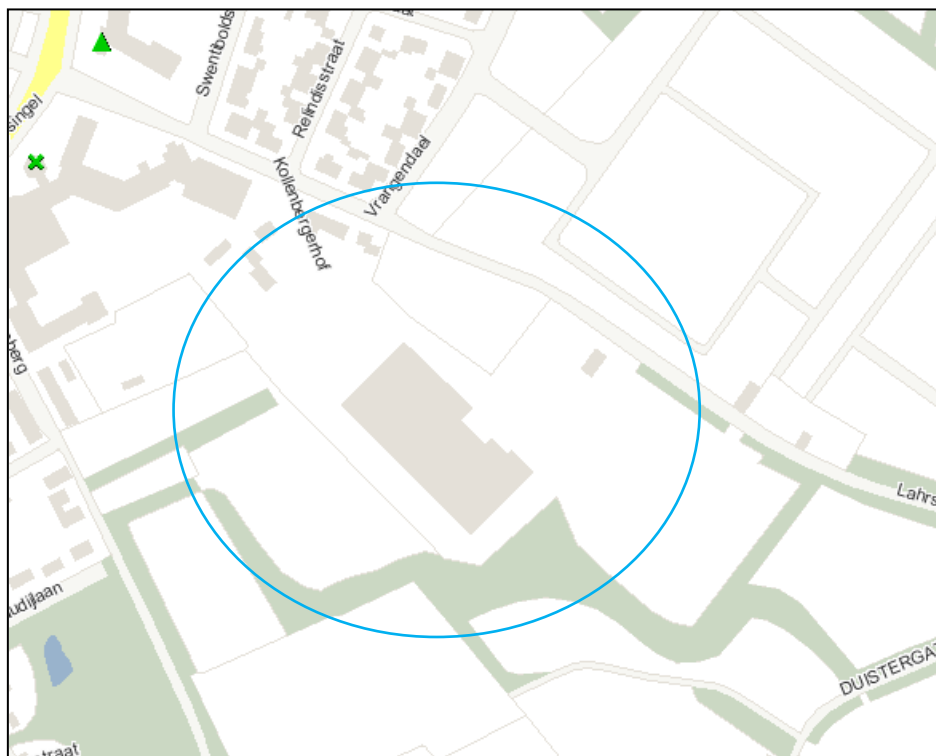
Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is in artikel 12 bepaald dat een verantwoording van het groepsrisico verplicht is bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt toegelaten. Voorliggend plan betreft een beheersverordening. Omdat het hier geen nieuw ruimtelijk besluit in het kader van het Bevb betreft, is er geen sprake van een formele verplichting voor het afwegen en verantwoorden van het groepsrisico. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een beheersverordening het groepsrisico, als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van aardgastransportleidingen in of nabij het besluitgebied, desalniettemin verantwoord te worden.

Onderzoek

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het besluitgebied. In de navolgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

Stationaire en mobiele bronnen

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart Limburg opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het besluitgebied geen stationaire en mobiele bronnen zijn gelegen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.



Fragment provinciale risicokaart Limburg met aanduiding besluitgebied (blauw)

Advies brandweer

In principe zijn in het plangebied voor de komende planperiode van 10 jaar geen ontwikkelingen worden voorzien. Het blijft echter volgens de bouwregels mogelijk te bouwen ten dienste van de in het plan omschreven bestemmingen. Dit betekent dat gebouwd kan worden in het invloedsgebied (en effectgebied) van risicobronnen waardoor meer mensen slachtoffer kunnen worden van een eventueel incident. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een beheersverordening het groepsrisico, als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van risicobronnen in of nabij het besluitgebied, verantwoord te worden.

Chemieconcern Chemelot

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van chemieconcern Chemelot. Het betreft hier scenario toxische wolk.

Toxische wolk

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen en instrueren bij vrijkomen toxische dampen in het gehele gebied;
- Mogelijkheden tot snel schuilen bij vrijkomen toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen van ventilatie in objecten in het gehele gebied;
- Bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met toxisch scenario.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Om als brandweer bij incidenten te kunnen optreden dient de bereikbaarheid en bluswatervoorziening geborgd te zijn, zowel van risicobronnen als van de gebieden. Voor de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen geldt dat ze moet voldoen aan eisen van de brandweer. Dit is bij voorliggend plan niet het geval.

Restrisico

Ondanks dat er maatregelen getroffen kunnen worden, kan een incident niet uitgesloten worden. Het daadwerkelijk optreden van een incident beschreven in het scenario, kan leiden tot grote aantallen gewonden en doden, welke tevens buiten de plangebiedkaders van het voorliggende bestemmingsplan vallen. Dit soort incidenten zijn voor de hulpdiensten (brandweer, politie en ambulance) per definitie moeilijk te bestrijden.

Conclusie

De externe veiligheidsrisico's worden in het kader van de verantwoording van het groepsrisico aanvaardbaar geoordeeld.

3.3 Kabels en leidingen

Het ministerie van Defensie exploiteert via de Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) het Nederlandse deel van het NAVO-buisleidingnet voor het vervoer van brandstoffen voor de krijgsmacht en civiele luchthavens. In de Structuurvisie Buisleidingen en in de AMvB Ruimte zijn deze leidingen aangeduid als leidingen van nationaal belang. Een deel van dit leidingnet ligt ook binnen de gemeente Sittard. Onderhavig besluitgebied wordt doorkruist door een straalpad van en naar het Joint Force Command (JFC) van de NATO te Brunssum

De leidingen van de Defensie Pijpleiding Organisatie vervoeren brandbare vloeistoffen. Ook voor deze leidingen is vanaf 1 januari 2011 het BEVB van kracht. Dit besluit vervangt de Circulaire "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonerings langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, K3-categorie 1991" en regelt de zorgplicht van de buisleidingexploitant op het gebied van verantwoord beheer (risicomanagement) en veiligheidsafstanden. Tevens regelt het besluit de wijze waarop de gemeente de buisleidingen opneemt in bestemmingsplannen. De benadering in het BEV² met plaatsgebonden risico en groepsrisico is hierbij overgenomen.

Op grond van het gestelde in het BEVB dient de ligging van brandstofleidingen, evenals de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding in bestemmingsplannen en beheersverordeningen te worden opgenomen.

In de gemeente Sittard is alleen sprake van buiten bedrijf gestelde leidingen.

Aangezien door deze leidingen geen brandstof wordt vervoerd hoeft in de beheersverordening geen aandacht te worden besteed aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De bescherming van de integriteit van de leiding is uiteraard nog wel van belang. In de betreffende beheersverordeningen kan worden volstaan met een aanduiding op de verbeelding.

² Besluit externe veiligheid inrichtingen.

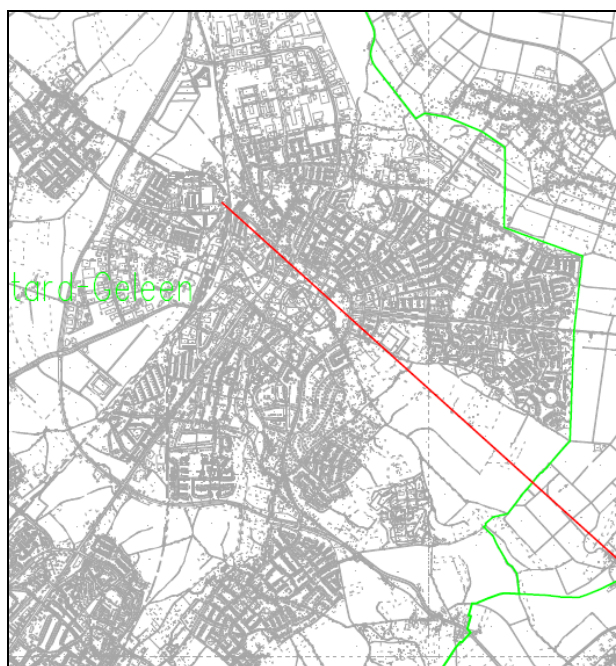
1. Straalpad

Het besluitgebied wordt doorkruist door een straalpad van en naar het Joint Force Command (JFC) van de NATO te Brunssum. Dit straalpad dient gevrijwaard te blijven van obstakels zoals gebouwen en andere bouwwerken. Concreet betekent dit dat het niet is toegestaan om binnen een zone van 100 meter aan weerszijden van het straalpad, bouwwerken hoger dan 20 meter op te richten. Het straalpad dient in de voorschriften en op de verbeelding opgenomen te worden.

2. Oefenen in buitengebied

Het komt voor dat militairen (verbindings-)oefeningen doen in het buitengebied. Deze oefeningen moeten mogelijk zijn binnen de beheersverordening.

3. Engels Kerkhof aan de Jans Kamperweg te Sittard



Kaart met straalpaden RHQ Afnorth, 10-03-2003

3.4 Water

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het besluitgebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De omgang met hemelwater voor uitbreiding van bestaande bebouwing en verharding verandert niet. Er hoeft daarom geen extra bergingsvoorziening worden gerealiseerd. Wanneer er wel sprake is van nieuwe ontwikkelingen en toename van bebouwing en het verhard oppervlak moet waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt worden.

Reactie waterschap

De waterparagraaf wordt voor reactie voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap wordt verwerkt in deze paragraaf.

3.5 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van beheersverordening dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. Dit betekent concreet dat in beheersverordeningen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Voor beheersverordeningen kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Toets beheersverordening

Onderhavige verordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvan de haalbaarheid nog niet is aangetoond. Een onderzoek naar voorkomende flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ³ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁴ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Monumenten

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen monumenten.

³ in situ = in de bodem [bewaren].

⁴ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de omgang met archeologische waarden in gemeentelijk grondgebied. Gemeenten moeten bij de vaststelling van een beheersverordening rekening houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het belangrijk om inzicht te hebben in het archeologisch erfgoed van een gemeente. De gemeente Sittard-Geleen heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel). De beleidskaart vormt een eerste praktisch handvat bij de inpassing van archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Toets beheersverordening

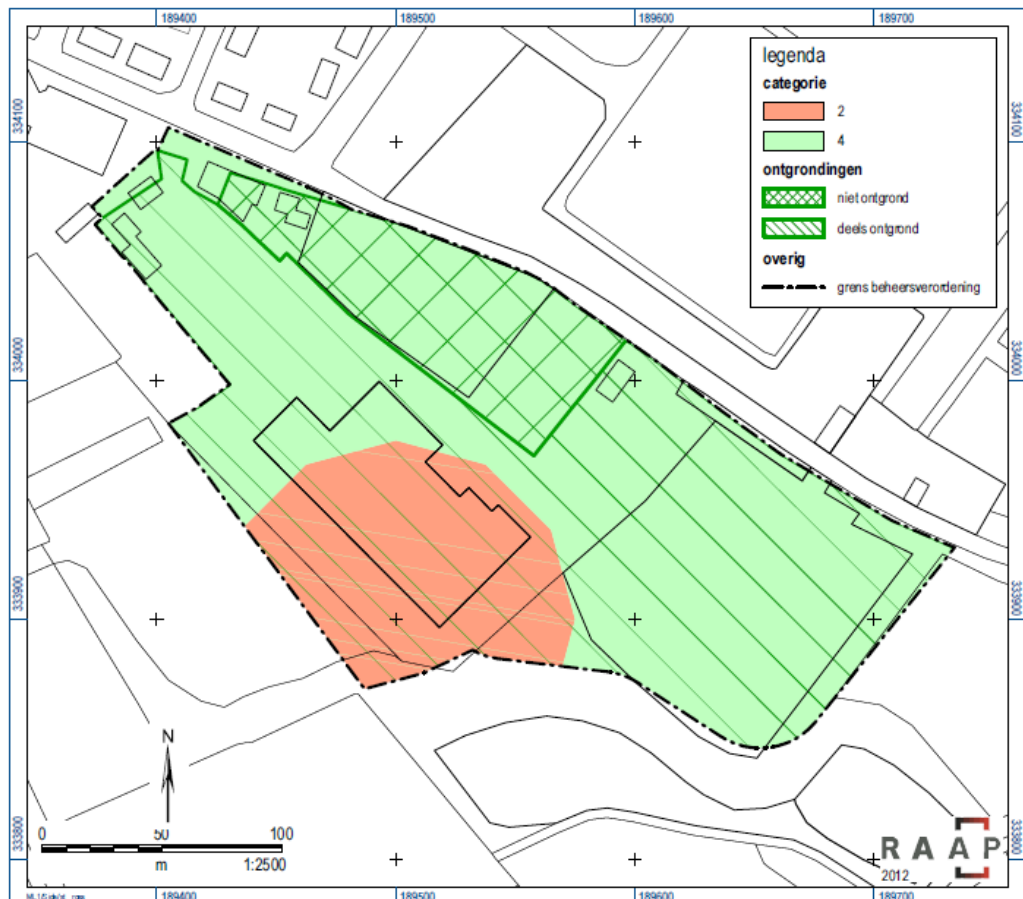
Uit de archeologische kaarten blijkt dat het beheersverordeningengebied in een archeologisch interessant gebied ligt. In het gebied is één archeologische vindplaats bekend (ARCHIS waarnemingsnummer 412912). Het betreft een stenen bijl uit het Neolithicum. De bijl behoort waarschijnlijk tot de Bandkeramische Cultuur; de eerste boeren die Zuid-Limburg bevolkten. Ook in de directe omgeving van het gebied zijn archeologische resten aangetroffen. Op circa 300 meter ten oosten van het gebied is uit het archief een Gallo-Romeins grafveld bekend (waarnemingsnummer 412868). Eveneens uit de Romeinse tijd dateert een bronzen zegeldoos, die op circa 150 meter ten zuidwesten van het gebied werd gemeld (waarnemingsnummer 412970). Daarnaast zijn in een straal van circa 300 meter archeologische resten aangetroffen uit de Steentijd (o.a. een schrabber en bijl uit het Neolithicum), de Middeleeuwen (o.a. een waterput) en de Nieuwe tijd. Hieruit kan worden opgemaakt dat de omgeving van het beheersverordeningengebied reeds sinds lange tijd in gebruik is. De vindplaats die in het beheersverordeningengebied ligt, behoort tot beleidscategorie 2.

Op basis van landschappelijke, historische en archeologische gegevens geldt voor het overige deel van het beheersverordeningengebied een hoge verwachting (oostelijk deel) of onbekende verwachting (westelijk deel). In het gebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4.

Door de aanwezigheid van de voormalige steenfabriek St. Rosa, is een groot deel van het beheersverordeningengebied reeds deels ontgrond. Voordat in dit gebied uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsvindt, dient de mate van ontgroning onderzocht te worden. Deze is namelijk van directe invloed op de gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten.

Aan de beleidscategorieën 2 en 4 dienen in de beheersverordening planregels te worden gekoppeld.

- Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm –Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 1).
- Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm –Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 2).



Beleidskaart archeologie

3.7 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het besluitgebied is aan de Lahrweg.

Er is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de parkeerbehoefte neemt niet toe.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een beheersverordening dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een beheersverordening gaat, wat op initiatief van de gemeente wordt opgesteld. Er worden geen perceelsoverstijgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die kunnen worden gekwalificeerd als bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling van deze beheersverordening brengt hierdoor voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

De verordening bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De verbeelding en regels zijn opgesteld conform het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Sittard-Geleen. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het besluitgebied een besluitvlak gekregen. Een besluitvlak is zoals een bestemming in een bestemmingsplan. Binnen een besluitvlak kunnen besluitsubvlakken zijn aangegeven. Besluitsubvlakken zijn hetzelfde als een aanduiding in een bestemmingsplan. Deze besluitsubvlakken hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de standaard SVBP2012 en zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per besluitvlak onder meer een bestemmingsomschrijving en bouwregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels en een voorrangregeling;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 en 3 wel nader toegelicht.

4.3.1 Besluitvlakken

In deze paragraaf worden de in het plan voorkomende besluitvlakken nader toegelicht.

Bedrijf

Binnen het besluitvlak 'Bedrijf' zijn twee besluitsubvlakken aangegeven: 'caravanstalling' en 'specifieke vorm van bedrijf - kleiwarenindustrie'. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf gericht op het stallen van caravans respectievelijk kleiwarenindustrie. Een en ander met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

De gebouwen mogen uitsluiten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Ter plaatse van de caravanstalling betreft dit het bestaande gebouw. Ter plaatse van de kleiwarenindustrie betreft dit de bouwmogelijkheden die reeds bestonden op basis van de bouwverordening. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen zijn op de verbeelding weergegeven.

Groen

De binnen het besluitvlak 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, water(lopen) en uitritten, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en overige voorzieningen alsmede (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden, met bijbehorende nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen zijn niet toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan. De bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstuitingen mag ten hoogste 6 m bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde, waterlopen en waterpartijen, het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand, het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties, extensief dagrecreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daaraan ondergeschikt: paden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer, educatief medegebruik, met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen ten dienste van dagrecreatief medegebruik en nutsvoorzieningen waarvan de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;

Voor wat betreft de inhoud van deze regeling is aangesloten bij de bestemming Natuur in het naastgelegen bestemmingsplan buitengebied Sittard.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuin en erf met bijbehorende nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak' niet mag wijzigen. Met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden. De voor-gevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven.

Waarde - Archeologie

De binnen het besluitvlak Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Binnen dit besluitvlak mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 50 m².

Waarde - Archeologische verwachting 1

De binnen het besluitvlak 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Binnen dit besluitvlak mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

4.3.2 Algemene planregels

Naast de besluitvlakken bevat de verordening een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in de beheersverordening worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

De wetgever heeft voor beheersverordeningen geen procedure voorgeschreven. De gemeente Sittard-Geleen heeft toch besloten de bevolking de gelegenheid te geven mee te praten over de beheersverordening. Het ontwerp van de beheersverordening heeft dan ook ter inzage gelegen. Belanghebbenden krijgen de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad is vervolgens het bevoegde orgaan om de beheersverordening vast te stellen.

In het kader van de voorbereiding is de beheersverordening opgestuurd naar de relevante overlegpartners.

5.1 Vooroverleg

De beheersverordening Steenfabriek St. Rosa is in het kader van de voorbereiding naar diverse instanties opgestuurd voor een advies. De gemeente heeft een reactie ontvangen van het Waterschap Roer en Overmaas. In de bijlage is het advies opgenomen.

5.2 Inspraak

De ontwerp beheersverordening Steenfabriek St. Rosa heeft in het kader van inspraak vanaf 20 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingekomen. Zie de Nota van Inspraak en Wijzigingen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.