

bestemmingsplan
'Geleenbeekdal, 1^e herziening'
gemeente Sittard-Geleen

status: vastgesteld
datum: 15 maart 2012
projectnummer: 101560R.2001
adviseur: Rve



Gemeente
Sittard-Geleen

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OMGEVINGS-ONTOEPING
PLANNING EN STEDENBouw



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vigierend bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'	2
1.3 Beroepen	2
1.3 Overeenkomst en voorbereidingsbesluit	3
2 Beleid	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Provincie Limburg	3
2.3 Waterschap Roer en Overmaas	4
3 Aanpassingen en gevolgen	5
3.1 Algemeen	5
3.2 Locatie 1	5
3.3 Locatie 2	6
4 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	7
4.1 Archeologische, cultuurhistorisch, landschappelijke en natuurlijke waarden	7
4.2 Milieu	7
4.3 Water	7
5 Planopzet	8
5.1 Herziene onderdelen	8
5.2 Regels	8
5.3 Verbeelding	8
6 Procedure	9
6.1 Ontwerp	9
6.2 Vaststelling	9
6.3 Inwerkingtreding	9
6.4 Beroep	9

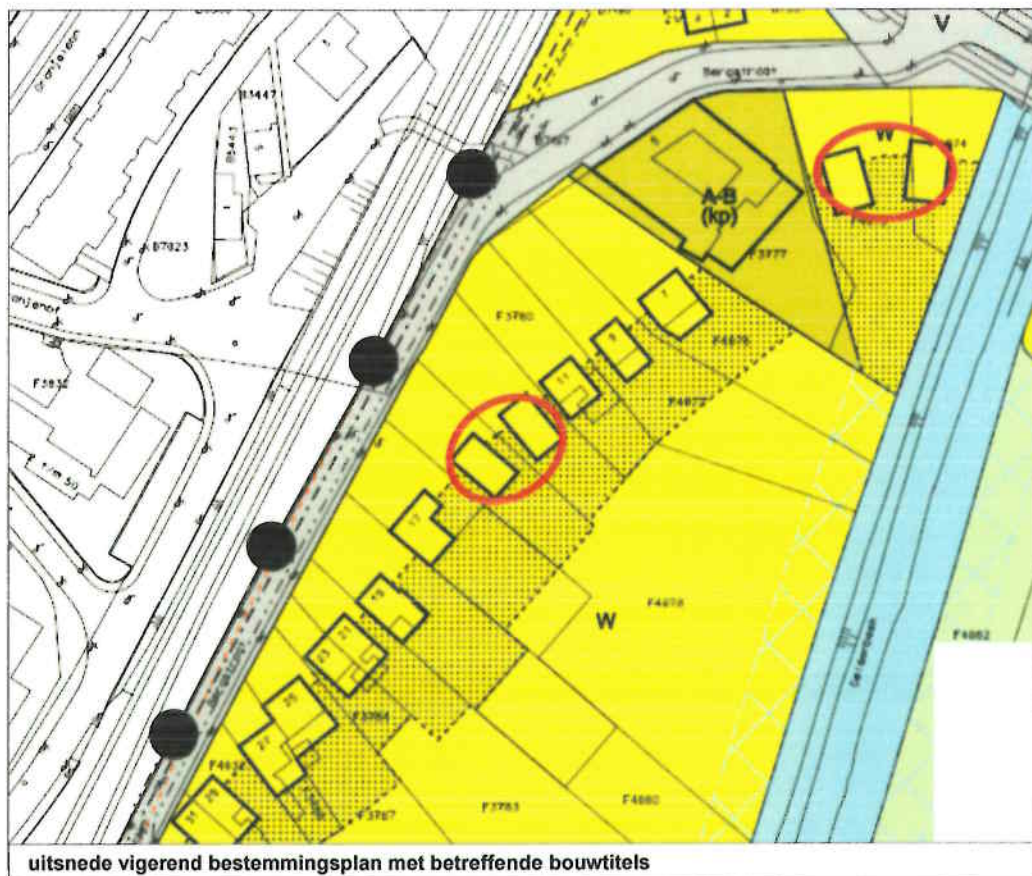






1.1 Aanleiding

Middels bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' worden onder andere de bestaande bouwtitels ter plaatse van de Bergstraat naast nummer 5 (2 woningen) en tussen nummers 11 en 17 (2 woningen) vastgelegd. Deze locaties zijn gelegen in het noorden van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal', in de hoek van de Geleenbeek met de Beekstraat en de Bergstraat.



De provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas hebben echter beroep aangetekend tegen deze bouwtitels. Deze 1^e herziening voorziet in de aanpassing van het aantal bouwtitels (bouwvlakken) op de 2 locaties.

1.2 Vigerend bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'

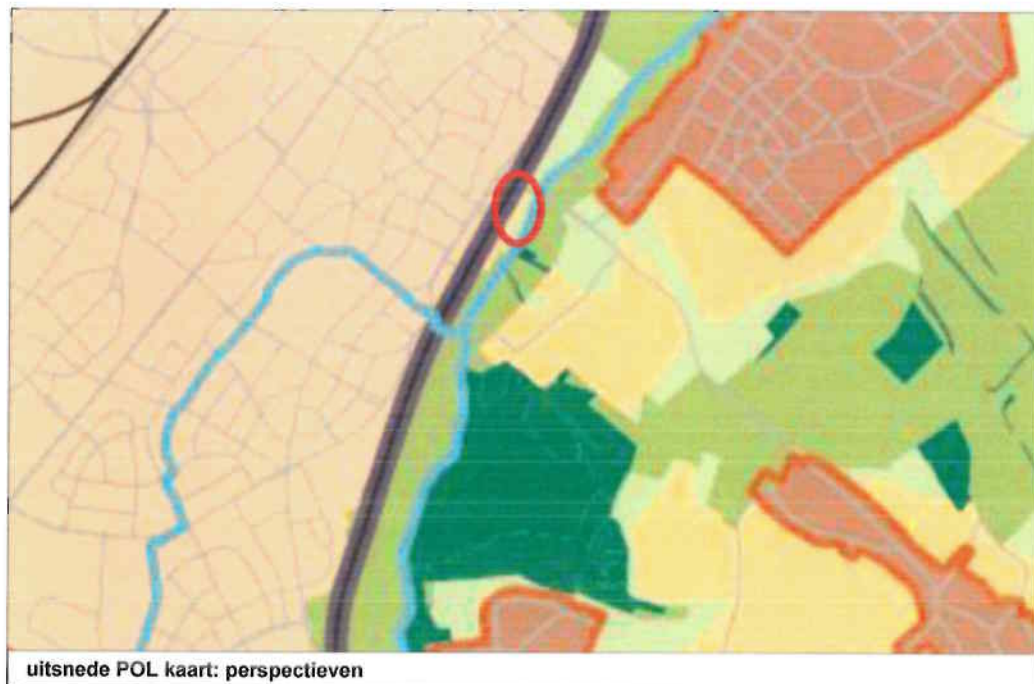
Het bestemmingsplan Geleenbeekdal is door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld op 8 juli 2009. Inmiddels is dit bestemmingsplan gedeeltelijk in werking getreden.

1.3 Beroepen

De provincie Limburg heeft tegen het vaststellingsbesluit beroep aangetekend, omdat zij het niet eens is met het handhaven van de vier bouwtitels aan de Bergstraat: twee op het perceel tussen bergstraat 11 en 17 (hierna locatie 1) en twee op het perceel tussen Bergstraat 5 en de Geleenbeek (hierna: locatie 2). De provincie vindt handhaving in strijd met haar rode contourenbeleid.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' ook beroep aangetekend vanwege het handhaven van één van de bouwtitels op locatie 2. Het gaat dan om de bouwtitel die het dichtst tegen de onderhoudsstrook langs de Geleenbeek is gelegen.





2 Beleid

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de strijdigheden van het oorspronkelijk bestemmingsplan met betrekking tot de bouwtitels aan bod. Het beleid van de provincie Limburg en het beleid van Waterschap Roer en Overmaas worden kort omschreven.

2.2 Provincie Limburg

Met betrekking tot de bouwtitels aan de Bergstraat is voornamelijk het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL2006) van toepassing. De provincie heeft aangegeven dat de plannen niet voldoen aan het rode contouren beleid dat in het POL2006 (actualisatie 2011) is vertaald.

De beide locaties zijn gelegen net buiten de rode contour of de 'Grens stedelijke dynamiek'. Ter plaatse zijn de perspectieven 'Vitaal landelijke gebied', P4 (locatie 1) en 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen', P3 (locatie 2) van toepassing.

Het perspectief P3 is primair gericht op het bieden van ruimte aan grote waterlopen (Geleenbeek) en rivieren. Daarnaast staat ook centraal het bestrijden van watertekorten, verdroging en erosie. Het ontwikkelen van functies binnen het gebied P3 is toegestaan, mits dit aansluit bij bovenstaande doelen. Met name grondgebonden landbouw en recreatie komen veel voor in dergelijke gebieden.

Binnen perspectief P4 wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en



dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige diensverlenende bedrijvigheid.

Binnen deze perspectieven zijn geen nieuwe bouwtitels toegestaan. Op basis van de voorheen geldende regeling zijn de 4 bouwtitels echter reeds toegestaan. De bouwtitels kunnen worden gehandhaafd mits:

- a. geen wettelijke regeling of overheidsbeleid (rijk, provincie, gemeente) zich daartegen verzet;
- b. de belanghebbende aangeeft de bouwtitel te willen behouden, en;
- c. uit onderzoek blijkt dat tegen het handhaven van de bouwtitel geen bezwaren bestaan.

De voorwaarde onder a. vormde in dit geval de beperkende factor. Het bovengenoemde beleid van de provincie Limburg verzet zich tegen het handhaven van de bouwtitels. Aangezien de bouwtitels reeds vigerend zijn en gezien de ligging van de locatie binnen het bestaande bebouwingslint aan de Bergstraat is in overleg (d.d. 29 juli 2010) met de provincie Limburg en betrokkenen besloten om 2 van de 4 bouwtitels wel te handhaven en 2 bouwtitels te laten vervallen.

2.3 Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft aangegeven dat één van de bouwtitels (locatie 2) is gelegen in of in de nabijheid van de onderhoudstrook van de Geleenbeek. Vanaf de bestemming 'Water' ten behoeve van de beek is een strook van 10 meter aangehouden als 'Waterstaat - Beschermingszone Water'. Binnen deze beschermingszone mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Binnen het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' is ter plaatse van de meest oostelijk gelegen bouwtitel binnen locatie 2, de beschermingszone weggelaten. Het waterschap kan zich hier niet in vinden. In overleg met het waterschap en betrokkenen is dan ook besloten om ter plaatse de bouwtitel te verwijderen. Dit komt tevens overeen met hetgeen is overeengekomen met de provincie Limburg.





3 Aanpassingen en gevolgen

3.1 Algemeen

Naar aanleiding van de beroepen van de provincie Limburg en waterschap Roer en Overmaas is, zoals reeds omschreven, overeengekomen om 2 van de 4 bouwtitels te handhaven en 2 bouwtitels te laten vervallen. De aanpassingen worden hieronder per locatie beschreven.

3.2 Locatie 1

Op locatie 1 is op basis van de vigerende regeling de bouw van 2 woningen mogelijk. Het aantal bouwtitels zal hier worden teruggebracht naar 1. De in het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' opgenomen bouwvlakken worden daartoe verwijderd en er zal een nieuw bouwvlak worden ingetekend. Dit bouwvlak zal worden gecentreerd tussen de woningen aan de Bergstraat 11 en 17.

Het nieuwe bouwvlak zal maximaal 12 meter diep en maximaal 8 meter breed worden. Hiermee word aangesloten op de overige bouwvlakken aan het bebouwingslint van de Bergstraat. De regels met betrekking tot het plangebied van locatie 1 zullen aansluiten op



de vigerende regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'. Dit houdt onder andere in dat de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 7 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

3.3 Locatie 2

Ook ter plaatse van locatie 2 is op basis van de vigerende regeling de bouw van 2 woningen mogelijk. Ook hier zal het aantal bouwtitels worden teruggebracht naar 1. Het meest oostelijk gelegen bouwvlak dat het dichtst bij de Geleenbeek is gelegen, zal worden verwijderd. Het bouwvlak naast Bergstraat 5 zal iets in oostelijke richting worden verschoven. Hierbij wordt de beschermingszone van 10 meter vanaf de Geleenbeek in acht genomen.

Het bestaande bouwvlak is 8 meter breed en 12 meter diep. Dit zal in de nieuwe situatie worden gehandhaafd. Ook de vigerende regeling zal worden overgenomen. Dit houdt onder andere in dat de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 7 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Vanaf de oostelijke grens van de locatie (bestemming 'Water') zal de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone Water' worden ingetekend. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om gebouwen te realiseren.



4 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

4.1 Archeologische, cultuurhistorisch, landschappelijke en natuurlijke waarden

De in deze eerste herziening van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' opgenomen bouwvlakken hebben mogelijk consequenties voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. Echter het betreft ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming reeds is geoordeeld dat geen onevenredige aantasting van genoemde waarden plaatsvindt. In het kader van deze eerste herziening zijn dan ook geen verdere inventarisaties naar eventueel in het geding zijnde waarden uitgevoerd.

4.2 Milieu

De aanpassingen in deze eerste planherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op een omissie ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot een nieuwe situatie, dan wel hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming de milieuconsequenties reeds zijn beoordeeld. Daarbij zijn geen belemmeringen voor de respectievelijke planvoornemens (woningbouw) geconstateerd.

4.3 Water

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf 'milieu'.

Onder andere naar aanleiding van het beroep van Waterschap Roer en Overmaas is onderhavig bestemmingsplan tot stand gekomen. In overleg met het waterschap is overeengekomen dat op locatie 2 slechts 1 bouwtitel opgenomen zal worden buiten de beschermingszone van de Geleenbeek.



5 Planopzet

5.1 Herziene onderdelen

Zoals uit voorgaande hoofdstukken moge blijken, bestaan geen overwegende bezwaren tegen de genoemde wijzigingen en aanpassingen. Het betreft een zogenoemde win-win situatie voor alle betrokken partijen. Het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' wordt dan ook conform de genoemde, te herziene onderdelen aangepast.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de 1e herziening van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' en heeft betrekking op twee percelen. De twee percelen hebben binnen het vigerende bestemmingsplan in totaal 4 bouwtitels. Dit aantal wordt middels onderhavig bestemmingsplan teruggebracht naar 2 bouwtitels als gevolg van een overeenkomst tussen de gemeente, de grondeigenaren, de provincie Limburg en Waterschap Roer en Overmaas.

5.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' worden middels onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing verklaard. De wijziging van artikel 8.1.2 Bro maakt het mogelijk om ook na 1 januari 2010 vigerende 'papieren' bestemmingsplannen partieel te herzien, zonder dat de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Rsro 2008) van toepassing is. Voorwaarden daarbij zijn dat de herziening alleen mogelijk is binnen de actualisatiedatum van het onderliggende bestemmingsplan en dat geen sprake is van het vervangen van in dat plan voorkomende bestemmingen. In onderhavig geval wordt hieraan voldaan. Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld en het planvoornemen voorziet enkel in het aanpassen van de aanduidingen van enkele bouwvlakken en bijbouwvlakken en het toevoegen van een dubbelbestemming. De partiële herziening van het bestemmingsplan behoeft derhalve niet digitaal vormgegeven te worden conform de Rsro 2008.

Ter plaatse van de beide locaties is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Op locatie 2 wordt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone Water' van toepassing verklaard.

5.3 Verbeelding

Met betrekking tot de verbeelding (plankaart) is ervoor gekozen slechts die onderdelen die aanpassing behoeven opnieuw op kaart vast te leggen. De verbeelding zal dan ook voor de locaties 1 en 2 worden aangepast naar aanleiding van het verwijderen en verschuiven van de bouwvlakken. Tevens wordt op locatie 2, daar waar van toepassing, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone Water' ingetekend. Het bouwvlak zal buiten deze dubbelbestemming worden gesitueerd.



6 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt onderstaande procedure:

6.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage gelegd overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en de Wro. Concreet heeft het ontwerp bestemmingsplan van 18 augustus tot en met 29 september 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

6.2 Vaststelling

Na de terinzagelegging zijn door de gemeente de ingediende zienswijzen beantwoord. Zie voor de beantwoording van de zienswijzen het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. Tengevolge van de beantwoording van de zienswijzen is het bestemmingsplan op één punt aangepast. Het bouwvlak tussen de woningen Bergstraat 11 en 17 is met 3.00 m opgeschoven in de richting van de woning Bergstraat 11.

Op 15 maart 2012 is het bestemmingsplan vervolgens gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen. De provincie heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven. Het vastgestelde bestemmingsplan kan nu worden gepubliceerd en terinzage worden gelegd gedurende de beroepstermijn.

6.3 Inwerkingtreding

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan) zal het bestemmingsplan in werking treden.

6.4 Beroep

Diegene die zienswijzen hebben ingediend zijn vrij om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de delen van het bestemmingsplan die gewijzigd vastgesteld zijn, kan iedere belanghebbende beroep instellen.



