



**vandewall**  
planologisch advies

## Toelichting

## Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling van dit facetbestemmingsplan .....	3
1.2 Begrenzing van het plangebied .....	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen .....	4
1.4 Wijze waarop het facetbestemmingsplan tot stand komt .....	5
1.5 Leeswijzer .....	5
<b>2 Beleidskader</b>	<b>6</b>
2.1 Algemeen .....	6
<b>3 Planopzet</b>	<b>7</b>
3.1 Algemeen .....	7
3.2 Opzet van de regels .....	7
<b>4 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>
<b>5 Communicatieparagraaf</b>	<b>10</b>
5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro .....	10
5.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro .....	10



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling van dit facetbestemmingsplan

De gemeente Sittard-Geleen heeft geconstateerd dat in diverse vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente de begripsbepalingen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning' niet of niet juist zijn opgenomen. Omdat het van belang is dat deze begrippen in alle vigerende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen juist en uniform zijn opgenomen, heeft de gemeente Sittard-Geleen besloten een facetbestemmingsplan op te stellen, waarmee deze vier begrippen in alle bestemmingsplannen waarin deze begrippen ontbreken of niet juist zijn opgenomen, worden toegevoegd dan wel vervangen. Het gaat hierbij in totaal om 34 bestemmingsplannen, verspreid over de gemeente Sittard-Geleen. De regels van de vigerende bestemmingsplan blijven onverkort van toepassing.

Door middel van de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan is sprake van een gebiedsdekkende juridisch-planologische regeling waarin de vier bovengenoemde begripsbepalingen uniform en conform de meest recente standaarden van de gemeente Sittard-Geleen zijn opgenomen.

## 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de plangebieden van de 37 vigerende bestemmingsplannen die in de volgende paragraaf ('1.3 Vigerende bestemmingsplannen') in de tabel zijn opgenomen. Een aantal van deze plangebieden bestaat uit verschillende separate delen.

Op de navolgende pagina is een overzichtskaat van het plangebied weergegeven. De verschillende deelgebieden zijn middels verschillende kleuren op de kaart weergegeven. De nummering van de deelgebieden correspondeert met de nummers in de tabel in paragraaf 1.3 van deze toelichting.



### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Zoals reeds vermeld, is het voorliggende facetbestemmingsplan van toepassing op de plangebieden van 34 bestemmingsplan. Deze vigerende bestemmingsplannen zijn in de onderstaande tabel opgenomen:

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Identificatienummer</b>	<b>Vaststellingsdatum</b>
1	Grensmaas winzone Trierveld/Grevenbicht	NL.IMRO.1883.bpTriervGrevenbich-VA01	15.03.2012
2	Kernen Obbicht en Grevenbicht	NL.IMRO.1883.BPKernObbichtGrev-va02	13.01.2014
3	Born – Buchten – Holtum	NL.IMRO.1883.BornBuchtenHoltum-VA01	19.12.2012
4	Buitengebied Born – Geleen	NL.IMRO.1883.BPBuitgBornGeleen-VA01	27.06.2013
5	Kempstraat Born	NL.IMRO.188300000603-	25.02.2010
6	Buitengebied Sittard	NL.IMRO.1883.BUITENGSIITARD-VA01	26.06.2013
7	Guttecoven en Einighausen	NL.IMRO.18830000GuttecovEinigh-	01.10.2009
8	Bedrijventerrein Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.	NL.IMRO.1883.BPHoltumnoord-VA01	26.06.2013
9	Bestemmingsplan Limbricht	NL.IMRO.1883.limbr-va01	11.10.2011
10	Limbrichterveld/Hoogveld	NL.IMRO.18830000limbrichterveld-	24.04.2008
11	Centrum Sittard	NL.IMRO.1883.BPCentrumSittard-VA01	26.06.2013
12	Stationsomgeving Sittard	NL.IMRO.1883.BPStationSittard-VA01	26.06.2013
13	Stationsomgeving Sittard	NL.IMRO.1883.BPStationSittard-VA02	18.12.2014
14	Baandert – ESCS	NL.IMRO.1883.1883BPBaandert-VA01	22.09.2011
15	Sittard – Oost	NL.IMRO.1883.SittardOost-VA01	26.06.2013
16	Kollenberg	NL.IMRO.1883.BPKollenberg-VA01	22.09.2011
17	Sanderbout, herziening Veestraat e.o.	NL.IMRO.1883.BPSanderboutVeestr-VA01	18.12.2014
18	Sanderbout	NL.IMRO.18830000BPSanderbout-	12.02.2009
19	Bestemmingsplan Achtbunder	NL.IMRO.1883.BPACHTBUNDER-VA01	12.12.2013
20	Tuin van Gulik	NL.IMRO.1883.BPTuinvGulik-VA01	01.01.2016
21	Reststroken	NL.IMRO.1883.BPReststroken-VA01	29.09.2016
22	Munstergeleen en Windraak	NL.IMRO.18830000MunstergelWind-	02.10.2009
23	Anemoonstraat Sittard	NL.IMRO.BPANemoonstraat-VA01	16.05.2017
24	Geleen Zuid 1	NL.IMRO.bpgeleenzuid1-va01	11.01.2012
25	Geleenbeekdal	NL.IMRO.18830000Geleenbeekdal-	08.07.2009
26	Oud - Geleen	NL.IMRO.1883.BPOudGeleen-VA01	09.07.2014
27	Geleen – Oost	NL.IMRO.18830000GeleenoostVA01-	16.12.2009
28	Geleen – Centrum	NL.IMRO.1883.GeleenCentrum-VA01	26.06.2013
29	Geleen Zuid	NL.IMRO.18830000GeleenZuid-	19.11.2009
30	Bedrijventerrein	NL.IMRO.1883.BPBedrKrawinkel-	19.12.2012



	Krawinkel	VA01	
31	Krawinkel/Lutterade	NL.IMRO.1883.KrawinkelLutterade-VA01	10.09.2011
32	Lindenheuvel	NL.IMRO.18830000Lindenheuvel-	09.07.2009
33	Burgemeester Lemmensstraat e.o.	NL.IMRO.1883.BPBL-VA01	11.09.2012
34	Hortensiastraat Geleen	NL.IMRO.1883.0503-0001	15.07.2010
35	Maastrichterbaan	NL.IMRO.18830000Maastrichterb-	25.06.2008
36	Puerto Verde (uitwerkingsplan)	NL.IMRO.BP.1883.PuertoVerde-VA01	07.10.2014
37	Veeweg 7 Einighausen	NL.IMRO.1883.veeweg7einighausen-VA01	06.07.2016

#### 1.4 Wijze waarop het facetbestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.fbBegripsbepaling-VA01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, in de regel de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In het voorliggende facetbestemmingplan is geen sprake van bestemmingen. De aangegeven begrenzing van het plan geeft alleen aan in welk gebied de regels van dit 'facet' (de begrippen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning') van toepassing zijn. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:20.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de van toepassing verklaring van de moederplannen (de 34 bestemmingsplannen, zoals vermeld in de tabel in paragraaf 1.3) en de nieuwe begripsbepalingen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning', die middels het facetbestemmingsplan aan de moederplannen worden toegevoegd en in het derde en laatste hoofdstuk de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

#### 1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit facetbestemmingsplan bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 uiteengezet welk beleid op het onderhavige plan van toepassing is en hoe dit beleid zich verhoudt tot het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt de opzet van de planregels beschreven en wordt uiteengezet welke begripsbepalingen worden toegevoegd aan de vigerende bestemmingsplan die binnen het onderhavige plangebied zijn gelegen. Hoofdstuk 4 handelt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.



## 2 Beleidskader

### 2.1 Algemeen

Het voorliggende facetbestemmingsplan voorziet in een wijziging van vier begripsbepalingen in alle bestemmingsplannen die in het onderhavige plangebied vigeren. Het gaat hierbij om de begrippen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning'. Er vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het betreft slechts een kleine tekstuele wijziging, die verder geen beleidsmatige gevolgen heeft.

Een toetsing aan het Rijks-, regionaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid is derhalve niet aan de orde.



## 3 Planopzet

### 3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. In het onderhavige geval wordt voor wat betreft deze regels verwezen naar de regels van de 37 vigerende moederplannen. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen.

Het facetbestemmingsplan 'begripsbepaling' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

### 3.2 Opzet van de regels

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven. Per artikel is een korte beschrijving van het artikel opgenomen.

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1)

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In artikel 1 zijn de voor dit plan relevante begripsbepalingen opgenomen. Het betreft de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' en 'bestaande situatie'.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 2 en 3)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 2 (*Van toepassing verklaring*) is aangegeven dat de regels uit de 34 vigerende bestemmingsplannen die zijn vermeld in de tabel in paragraaf 1.3 van deze toelichting van de gemeente Sittard-Geleen onverkort van toepassing blijven binnen het plangebied van het voorliggende facetbestemmingsplan.

Vervolgens zijn in artikel 3 de vier onderstaande begripsbepalingen opgenomen, die in de vigerende bestemmingsplan worden vervangen dan wel worden toegevoegd.

#### huishouden:

De bewoning van een woning door:

- één persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

#### Kamerverhuur

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

#### wonen:

bewonen van een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

#### woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.



Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 4 en 5)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 4 bevat het overgangsrecht, dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) standaard in een bestemmingsplan wordt opgenomen. Artikel 5 bevat de slotregel van dit facetbestemmingsplan.





## 4 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.



## 5 Communicatieparagraaf

### 5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Met de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan zijn geen belangen van andere instanties dan de gemeente Sittard-Geleen in het geding. Het voeren van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'begripsbepaling' heeft met ingang van 29 januari gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het facetbestemmingsplan is op 7 juni 2108 door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld.

