Bestemmingsplan

- Toelichting -

Veegplan 2022

Gemeente Sittard-Geleen

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Veegplan 2022

Gemeente Sittard-Geleen

IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.bpVeegplan2022-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	27 juni 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Begrenzing van het plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Deelgebieden 7

2.1 Algemeen 7
2.2 Algemene planverbeteringen 7
2.3 Deelgebieden 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader 27

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 29

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 31

5.1 Algemeen 31
5.2 Toelichting op de regels 31

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 33

Hoofdstuk 7 De procedure 35

7.1 De te volgen procedure 35
7.2 Inspraak en vooroverleg 35
7.3 Zienswijze 35
7.4 Vaststelling 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Sittard-Geleen heeft in diverse geldende bestemmingsplannen omissies geconstateerd. Naast een aantal algemene planverbeteringen en 'witte vlekken' gaat het hierbij bijvoorbeeld om percelen waarvan de bestemming niet overeenkomt met het feitelijk gebruik, of ontbrekende bouwvlakken. Tevens is een aantal aanpassingen nodig door nieuwe ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, zoals verleende vergunningen. De gemeente Sittard-Geleen heeft ervoor gekozen om deze juridisch-planologische aanpassingen te realiseren middels het opstellen van een zogenaamd 'veegplan'. Dit houdt in dat een bestemmingsplan wordt opgesteld, bestaande uit de deelgebieden waarin kleine juridisch-planologische wijzigingen worden doorgevoerd. Hierbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van de aldaar geldende bestemmingsplannen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit diverse deelgebieden, verspreid over het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen. Deze deelgebieden worden nader toegelicht in Hoofdstuk 2.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan is van toepassing op meerdere locaties. In de onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven binnen welk geldend bestemmingsplan of beheersverordening het deelgebied zich bevindt. Facetbestemmingsplannen die op al deze locaties van toepassing zijn, zoals het facetbestemmingsplan Parkeren, zijn in dit overzicht achterwege gelaten. Deze zijn echter wel in de regels van dit plan verwerkt (zie bijvoorbeeld parkeerregels conform facetbestemmingsplan in artikel 53.1). Ter plaatse van de 'witte vlekken' geldt momenteel geen bestemmingsplan.

Geldende bestemmingsplannen			
Deelgebied	*Geldend bestemmingsplan/beheersverordening*	*Vaststellingdatum*	*IMRO*
Bergerweg 48, Einighausen	Beheersverordening Rosengarten	23-03-2013	NL.IMRO.1883.BPOverhoven2016-VA01
Beekstraat, Sittard	Overhoven 2016	15-12-2016	NL.IMRO.1883.BPOverhoven2016-VA01
Rijksweg Noord 301, Sittard	Buitengebied Sittard	26-03-2013	NL.IMRO.1883.BUITENGSITTARD-VA01
Broeksittarderweg 168, 168a en 168b, Sittard	Sittard-Oost	26-06-2013	NL.IMRO.1883.SittardOost-VA01

Tramweg 6A, Born	Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.	26-06-2013	NL.IMRO.1883.BP Holtumnoord-VA 01
Diverse landbouwpercelen aan de Eeckerweg, Sittard	Buitengebied Sittard	23-03-2013	NL.IMRO.1883.B UITENGSITTARD-V A01
Ophoven 1, Sittard	Sittard-Zuid	15-12-2016	NL.IMRO.1883.BP SittardZuid-VA01
Heistraat 20, Einighausen	Heistraat Einighausen	07-10-2012	NL.IMRO.1883.BP Heistraat-VA01
Verkeersbestemming Buitengebied, Sittard	Buitengebied Sittard	23-03-2013	NL.IMRO.1883.B UITENGSITTARD-V A01
Overhoven 123, Sittard	Overhoven 2016	15-12-2016	NL.IMRO.1883.BP Overhoven2016-VA01
Hortensiastraat 2-16, Geleen	Lindenheuvel	09-07-2009	NL.IMRO.188300 00Lindenheuvel-
Beekstraat 25, Limbricht	Bestemmingsplan Limbricht	11-10-2012	NL.IMRO.1883.li mbr-va01
Egelantier, Geleen (Huis- en tuinboulevard)	Huis- en tuinboulevard	07-07-2016	NL.IMRO.1883.hu istuinboulevard-VA02
Wijnrankenstraat 19, Guttecoven	Guttecoven en Einighausen	01-10-2009	NL.IMRO.188300 00GuttecovEinigh -

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. In Hoofdstuk 2 worden vervolgens de algemene planverbeteringen en planologisch-juridische wijzigingen per deelgebied omschreven. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 kort ingegaan op de relevante beleidskaders. In Hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In Hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan nader toegelicht. In Hoofdstuk 6 wordt vervolgens de financiële uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Deelgebieden

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de algemene planverbeteringen middels voorliggend bestemmingsplan omschreven. Daarnaast zijn deelgebieden beschreven waar algemene planverbeteringen middels dit bestemmingsplan plaats zullen vinden. In voorliggend bestemmingsplan zijn 3 algemene planverbeteringen en 13 deelgebieden opgenomen.

2.2 Algemene planverbeteringen

2.2.1 Bestemmingsplan Born-Buchten-Holtum

De gemeente Sittard-Geleen heeft in het bestemmingsplan Born-Buchten-Holtum een omissie geconstateerd. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Tegelijkertijd wordt in de bouwregels bepaald, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden opgericht en hoe hoog deze mogen zijn (artikel 3.2 sub a en b). Dit is een discrepatie in de regels, en dient te worden gecorrigeerd. Om dit te bewerkstelligen zijn de betreffende agrarische bestemmingsvlakken opgenomen in het plangebied van dit plan, en voorzien van de bestemming Agrarisch - 1. In de regels behorende bij deze bestemming (Artikel 3), die overeenkomt met de regels van het geldend bestemmingsplan, is vervolgens in de bestemmingsomschrijving het woord 'gebouwen' opgenomen.

2.2.2 Bestemmingsplan Holtum Noord III

In het vigerende digitale bestemmingsplan Holtum Noord III ontbreekt een specifieke lijst met bedrijfsactiviteiten die binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegestaan. Ondanks het feit dat deze lijst wel deel uit maakt van de analoge versie van het bestemmingsplan Holtum Noord III, dient deze omissie te worden hersteld. Om dit te bewerkstelligen is de bestemming 'Bedrijventerrein' van het geldend plan overgenomen op de verbeelding, en zijn de regels van het geldend plan één op één overgenomen. Hierin wordt verwezen naar de staat van bedrijfsactiviteiten, die nu als bijlage bij deze regels is toegevoegd. Aan de zuidzijde is het plangebied ten opzichte van het bestemmingsplan Holtum Noord III verkleind om overlapping met het Tracébesluit A2 (ontwerp 05-05-2023) te voorkomen.

2.2.3 Witte vlekken

De gemeente Sittard-Geleen heeft een aantal 'witte vlekken' geconstateerd binnen haar grondgebied. Het betreft een aantal locaties die buiten de plangebieden van de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen vallen. Dientengevolge zijn op deze locaties geen bestemmingsplannen van toepassing. Om dit te corrigeren zijn de betreffende locaties binnen het plangebied van dit plan opgenomen en voorzien van een bestemming die aansluit bij de geldende plannen en bestaand legaal feitelijk gebruik.

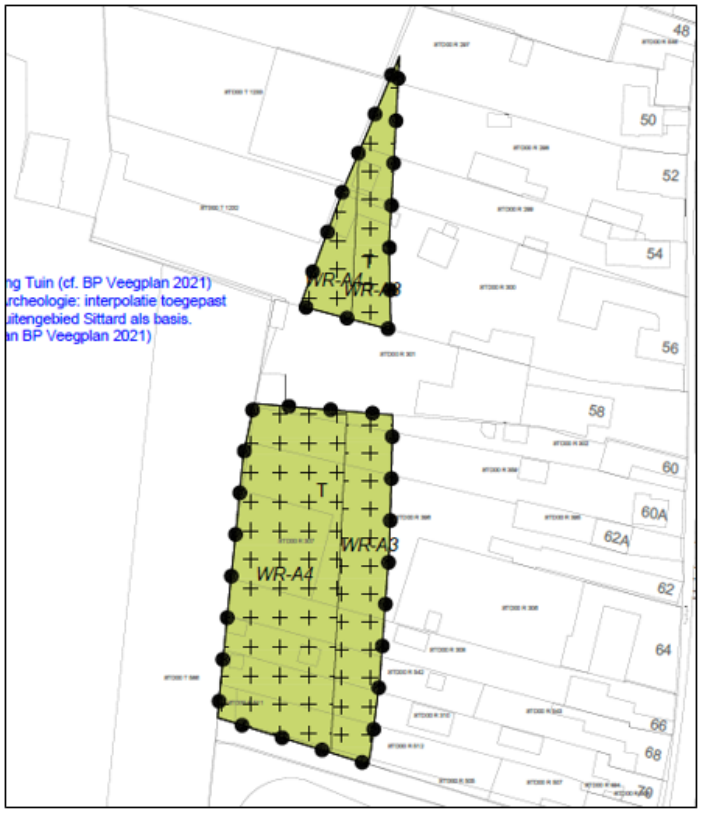
2.2.3.1 Witte vlek 1 - Op de Vos e.o.

Deze witte vlek is gelegen aan de Hasseltsebaan direct ten zuiden van de N297 en ten westen van Industrieterrein Noord. Het betreft de directe omgeving van restaurant-hotel Op de Vos en Truck Parking Sittard. Op een deel van deze locatie is momenteel - behoudens facetestemmingsplan Parkeren - geen bestemmingsplan van toepassing. Voor de omgeving van dit restaurant-hotel is in het verleden een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan is echter nooit vastgesteld. Een deel van de locatie is vervolgens opgenomen in het plangebied van het veegplan uit 2021. Daarbij is een groot deel van het ontwerp 'overschreven'. Voor een deel van de locatie is echter nog geen bestemmingsplan vastgesteld. Middels een ambtshalve wijziging aan de hand van het Veegplan 2022 worden deze gronden voorzien van de bestemming als opgenomen. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding is de locatie aangeduid.



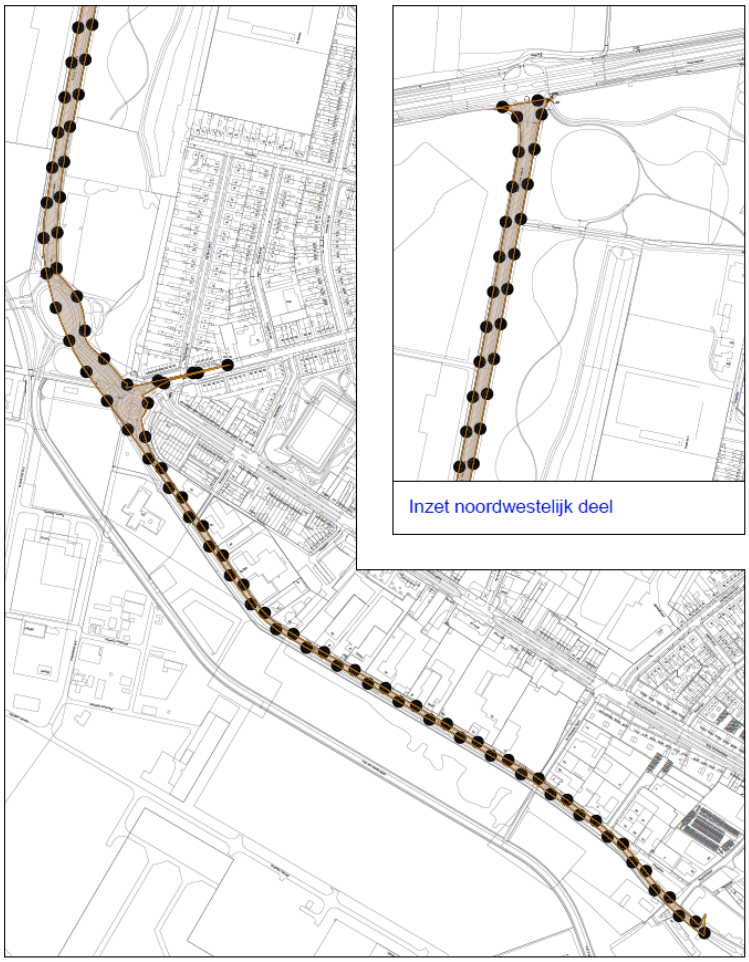
2.2.3.2 Witte vlek 2 - Heistraat 50-72, Einighausen

Deze witte vlek is gelegen achter de woningen Heistraat 50-72 te Einighausen. De betreffende percelen, die in de feitelijke situatie de tuinen bij de genoemde woningen vormen, vallen tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sittard' en 'Guttecoven en Einighausen' in, waardoor op deze gronden geen enkelbestemmingen gelden. Middels een ambtshalve wijziging aan de hand van het Veegplan 2022 worden deze gronden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt aangesloten bij het feitelijk gebruik, en bij de gekozen systematiek van het Veegplan 2021, waarbij het perceel Heistraat 58 op dezelfde wijze is geregeld. Daarnaast zijn op basis van facetplannen en omliggende bestemmingsplannen de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.



2.2.3.3 Witte vlek 3 - Burg. Lemmensstraat - Kampstraat, Geleen

Deze witte vlek betreft de Burgemeester Lemmensstraat en Kampstraat te Geleen, die langs de zuidwestelijke zijde van Geleen loopt. Deze weg valt tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein DSM-Geleen', 'Burgemeester Lemmensstraat e.o.', 'Poort van Geleen 2018' en 'Hof van Limburg' in, waardoor op deze gronden geen enkelbestemmingen gelden. Middels een ambtshalve wijziging aan de hand van het Veegplan 2022 worden deze gronden voorzien van een verkeersbestemming.



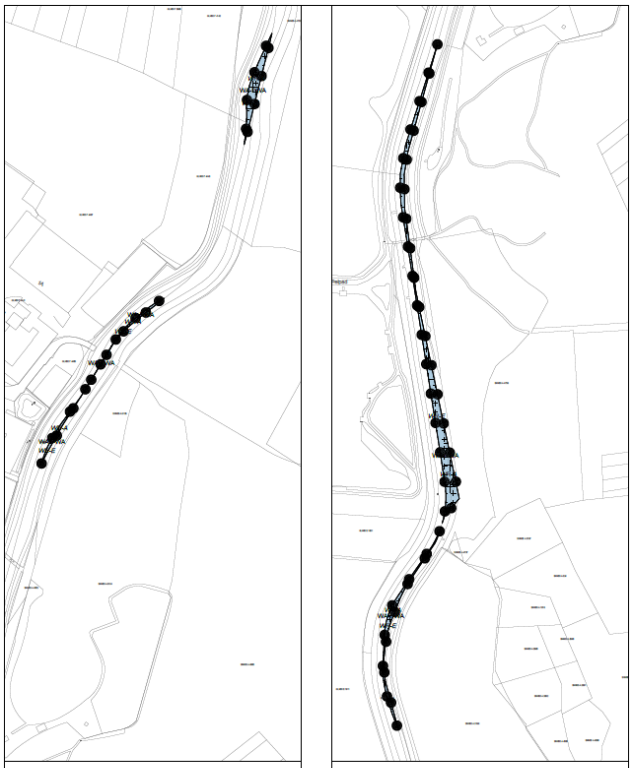
2.2.3.4 Witte vlek 4 - Randweg - Tunnelstraat

Deze witte vlek betreft een spoorweglocatie direct ten zuidwesten van het station Geleen-Lutterade. Deze locatie valt tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein DSM-Geleen', 'Reststroken' en 'Krawinkel/Lutterade' in, waardoor op deze gronden geen enkelbestemmingen gelden. Middels een ambtshalve wijziging aan de hand van het Veegplan 2022 worden deze gronden voorzien van een railverkeersbestemming. Hiermee wordt aangesloten bij het feitelijk gebruik. Daarnaast is vanwege het gebruik van het spoor voor transport van gevaarlijke stoffen op basis van de omliggende bestemmingsplannen een veiligheidszone opgenomen.



2.2.3.5 Witte vlek 5 - Geleenbeekdal

Deze witte vlek betreft een aantal delen van de Geleenbeek die tussen de geldende bestemmingsplannen in vallen en waar dientengevolge geen bestemmingen van kracht zijn. Concreet gaat het over een zuidelijk deel ten westen van Sweikhuizen en een noordelijk deel ten westen van de Danikerberg, ter hoogte van manege Ten Eysden. Deze delen zijn conform het geldende bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' voorzien van de bestemming 'Water - Primair water'. Tevens zijn de geldende dubbelbestemmingen overgenomen.

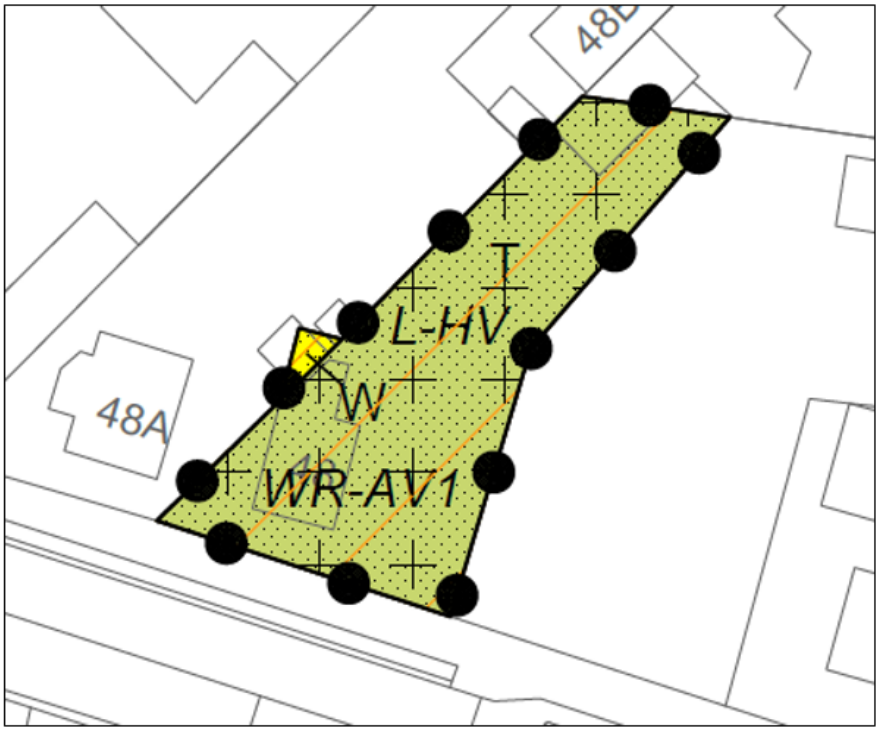


2.3 Deelgebieden

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 15 deelgebieden. In ieder deelgebied wordt middels het voorliggende bestemmingsplan een juridisch-planologische wijziging mogelijk gemaakt. In dit hoofdstuk wordt ieder deelgebied beschreven en wordt aangegeven welke juridisch-planologische wijziging plaatsvindt.

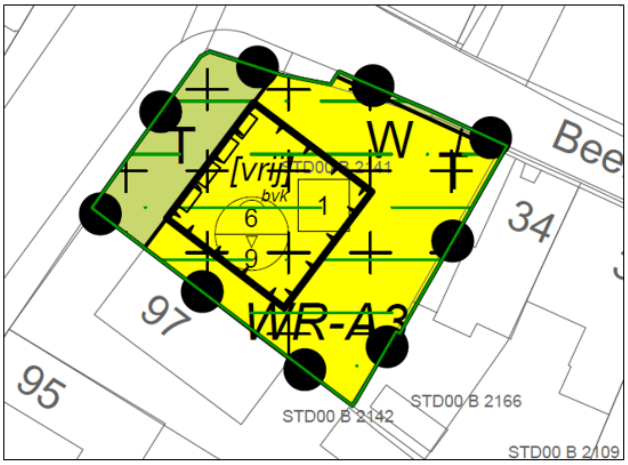
2.3.1 Deelgebied 1 - Bergerweg 48, Einighausen

Dit deelgebied is gelegen ten zuiden van de kern Rosengarten en ten noorden van de provinciale ontsluitingsweg N294. De locatie is juridisch-planologisch geregeld in de vigerende beheersverordening 'Rosengarten'. Perceel STD00 T 1322 G0000 is op dit moment voorzien van de bestemming 'Wonen' met dubbelbestemmingen 'Geluidszone - industrie', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde - Archeologische verwachting - 1' Dit perceel is opgekocht door gemeente Sittard-Geleen op grond van de uitkoopregeling hoogspanningslijnen. Om ervoor te zorgen dat op het betreffende perceel geen bebouwing wordt gerealiseerd, wordt middels de vaststelling van dit veegplan de woonbestemming omgezet in de bestemming 'Tuin'. Teneinde het bouwvlak te verwijderen is een klein deel van de naastgelegen perceel in het plangebied opgenomen, waar in onderhavig plan een woonbestemming zonder bouwvlak is toegekend. Omdat op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet tegelijkertijd een beheersverordening en bestemmingsplan kunnen gelden, wordt de beheersverordening voor deze locatie 'overschreven'. De geldende regels worden echter overgenomen, zodat het perceel gebruikt kan worden voor doeleinden conform de nu geldende beheersverordening. De dubbelbestemmingen en functieaanduidingen blijven behouden. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding is de locatie aangeduid.



2.3.2 Deelgebied 2 - Beekstraat, Sittard

Dit deelgebied, bestaande uit perceelnummers 1317 en 3733, is eveneens gelegen ten noorden van de kern Sittard, op ongeveer honderd meter ten westen van de Geleenbeek. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Overhoven 2016' op 15 december 2016, is aan het gehele perceel de bestemming 'Wonen' toegekend, waarbij geen bouwvlak is opgenomen. Hiermee is de bouwmogelijkheid voor het desbetreffende perceel per abuis komen te vervallen. Aan de hand van een cultuurhistorische inventarisatie is tevens aan het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – waardevolle groene ruimte' toegekend. Op grond van archiefonderzoek is vastgesteld dat het toekennen van deze functieaanduiding niet juist is. Voor het onderhavige perceel had derhalve een bouwvlak opgenomen moeten worden, met de afmetingen en overige bepalingen zoals artikel 3.2 van het in 2003 vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen. Met onderhavig plan wordt de onjuist aangebrachte functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle groene ruimte' van de deellocatie verwijderd, en wordt de abusievelijk verwijderde bouwmogelijkheid hersteld door een bouwvlak conform de het in 2003 vastgestelde bestemmingsplan op te nemen, inclusief de uit dat plan afkomstige behorende bouwregels.



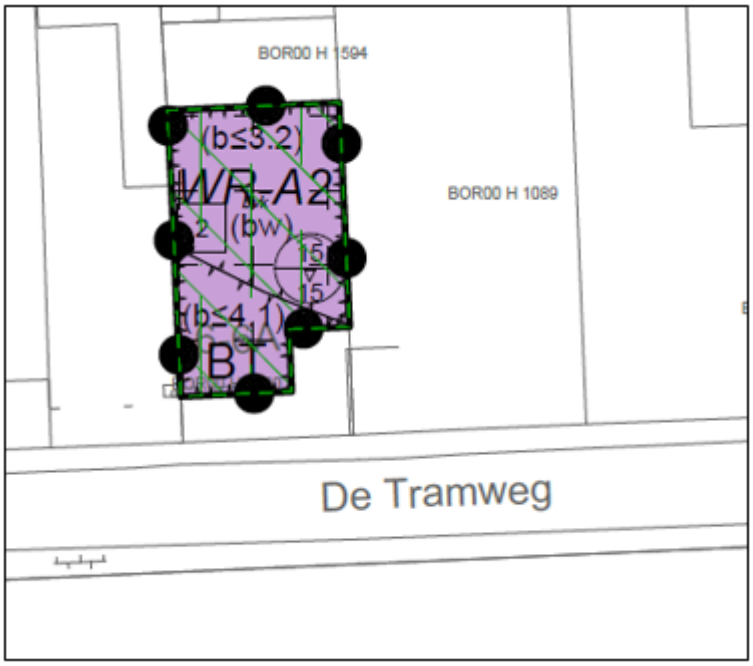
2.3.3 Deelgebied 3 - Rijksweg Noord 301, Sittard

Dit deelgebied is gelegen ten noorden van de kern Sittard, ten oosten van provinciale ontsluitingsweg N276. Op het perceel STD00 K 3524, Rijksweg Noord 301 te Sittard, is een Bio-energiecentrale (BES-centrale) gevestigd. Voor de bouw hiervan is in 2005 een omgevingsvergunning verleend. De BES-centrale is in 2007 afgebrand, waarna in 2007 een nieuwe vergunning is verleend voor de herbouw. Met de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' is nagelaten om de vergunde situatie in 2007 op te nemen. Ten gevolge hiervan wijkt het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan af van de bouwtekening uit 2007, en mogen er volgens het vigerende bestemmingsplan geen bouwwerken - geen gebouw zijnde worden opgericht. Deze zaken zijn echter wel vergund. Door middel van onderhavig plan worden de genoemde fouten hersteld. Daarnaast wordt een naastgelegen groenstrook bij dit deelgebied opgenomen, waar op dit moment geen bestemmingsplan van toepassing is. Deze strook is voorzien van de hoofdbestemming 'Groen', waarmee wordt aangesloten bij de bestemmingen en aanduidingen van omliggende gronden die deel uitmaken van het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard'.



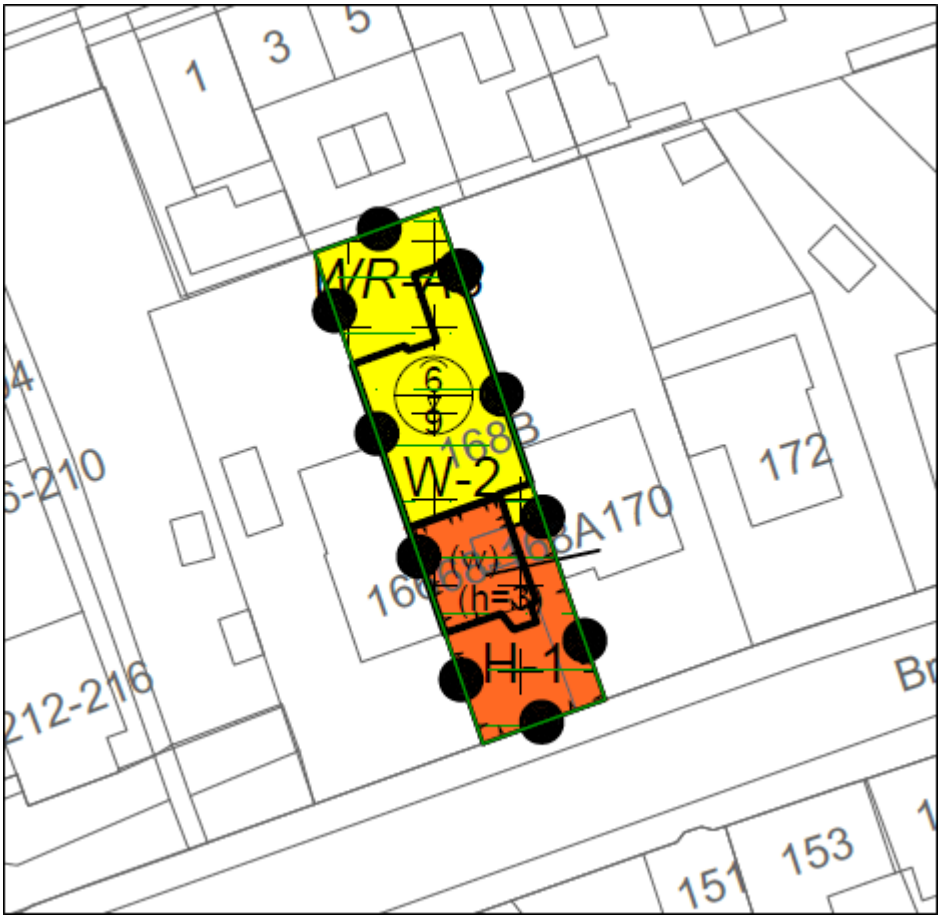
2.3.4 Deelgebied 4 - Tramweg 6A, Born

Dit deelgebied is gelegen op een industrieterrein ten noordwesten van de kern Holtum, in het noordelijke gedeelte van gemeente Sittard-Geleen. Voor dit perceel is de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.'. Op de locatie zijn in de huidige situatie twee vergunde bedrijfswoningen gesitueerd. Bij het vaststellen van het geldende bestemmingsplan is echter nagelaten om ter plaatse van deze woningen de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen. Om de juridisch-planologische situatie te laten aansluiten bij de feitelijke situatie wordt de aanduiding 'bedrijfswoningen' ter plaatse van het deelgebied opgenomen in het Veegplan 2022.



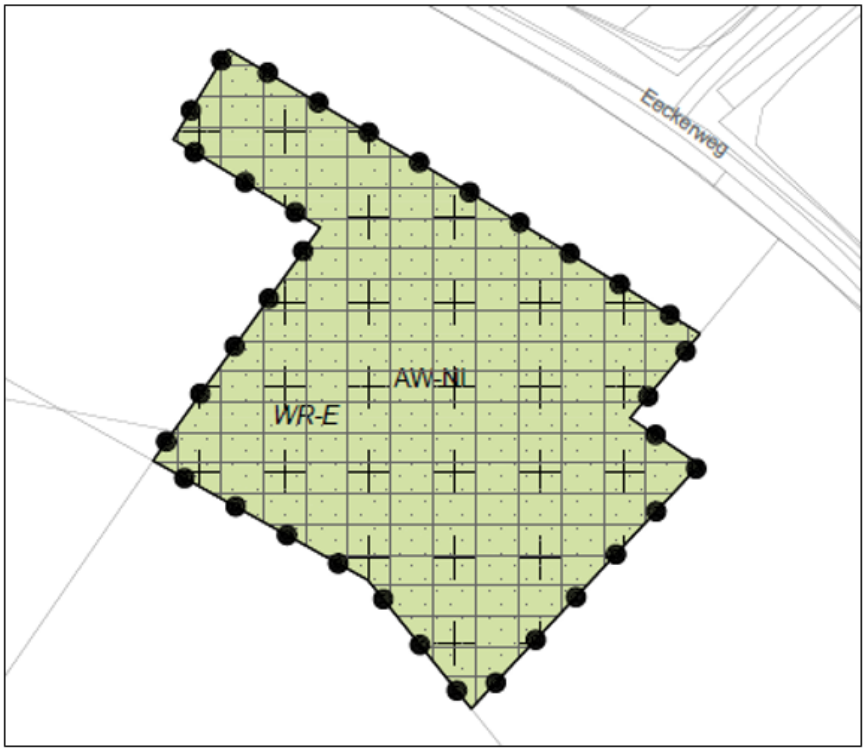
2.3.5 Deelgebied 5 - Broeksittarderweg 168, 168A en 168B, Sittard

Dit deelgebied is gelegen ten oosten van de kern Sittard, eveneens aan de oostkant van de gemeente Sittard-Geleen. In het deelgebied is een horecagelegenheid gevestigd, waarboven een woning gesitueerd is. Daarnaast is achter de horecazaak nog een 2e woning gelegen. Volgens het op 14 mei 1981 vastgestelde bestemmingsplan 'Stadbroek I' zijn de gronden ter plaatse van het betreffende pand bestemd voor woondoeleinden met of zonder winkels. Er mogen uitsluitend eengezinshuizen in twee bouwlagen worden gebouwd, waarbij op de beganegrondverdieping winkel, kantoor of horecabedrijf mogelijk is. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Sittard – Oost' op 26 juni 2013, is aan het gehele perceel de bestemming 'Horeca' toegekend, met daarbij de functieaanduiding 'Horeca categorie 3'. Het is op basis van deze functieaanduiding juridisch gezien niet toegestaan om ter plaatse van deze bestemming te wonen. De feitelijke situatie betrof bij vaststelling van dit plan een horecaonderneming met daarboven wonen op verdieping(en). De juiste bestemming voor het perceel had moeten zijn: 'Horeca', met daaraan toegevoegd de functieaanduiding 'Horeca categorie 3', op basis waarvan wonen op de verdieping(en) wordt toegestaan. Middels dit veegplan is de gemeente Sittard-Geleen voornemens om de hierboven omschreven fout aan de hand van een ambtshalve wijziging te herstellen.



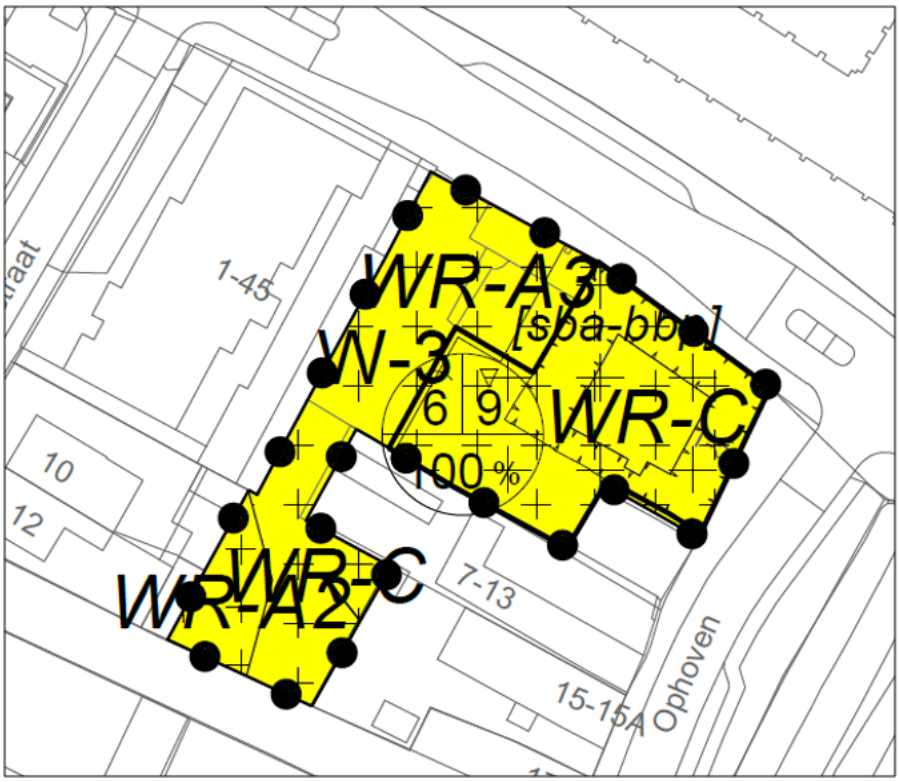
2.3.6 Deelgebied 6 - Landbouwpercelen Eeckerweg, Sittard

Dit deelgebied bestaat uit landbouwpercelen gelegen aan de Eeckerweg, ten zuidoosten van de kern Sittard en staat kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie C, perceelnummer 3900, 4202, 4206 en 4538. Op basis van een omissie in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' is een centraal gelegen stuk grond van het deelgebied bestemd als 'Natuur'. Voor het feitelijke gebruik van het gehele deelgebied geldt dat het onafgebroken ongewijzigd als landbouwgrond in gebruik is geweest. Om het feitelijke gebruik aan te laten sluiten bij de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, wordt middels het Veegplan 2022 ter plaatse van het deelgebied de bestemming 'Natuur' vervangen door de bestemming 'Agrarisch'.



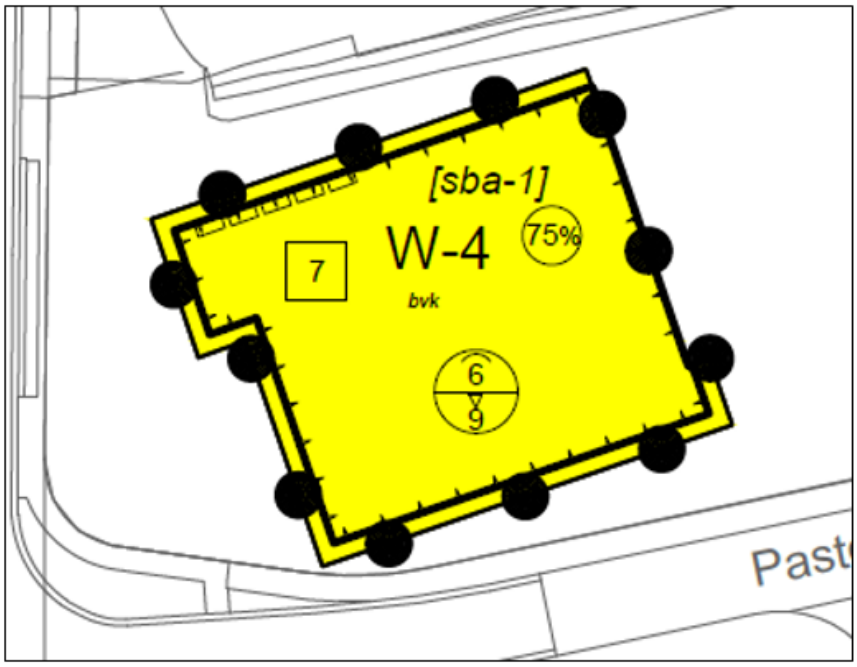
2.3.7 Deelgebied 7 - Ophoven 1, Sittard

Dit deelgebied is gelegen ten zuiden van de kern Sittard, in de wijk Ophoven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Sittard-Zuid' wordt het deelgebied momenteel in zijn geheel gekenmerkt door de enkelbestemming 'Horeca' en tevens gedeeltelijk door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. De horecabestemming komt niet overeen met het feitelijke gebruik van het deelgebied als woning. Conform het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om (op verdieping) te wonen binnen de horecabestemming. Middels dit veegplan wordt ter plaatse van het deelgebied de bestemming 'Horeca' vervangen door de bestemming 'Wonen'. De dubbelbestemmingen en de bouwregels blijven behouden, alleen de bestemming van het deelgebied wordt aangepast.



2.3.8 Deelgebied 8 - Heistraat 20, Einighausen

Dit deelgebied is gelegen in de kern Einighausen ten oosten van gebiedsontsluitingsweg de Heistraat, centraal gelegen in de gemeente Sittard-Geleen. Voor dit perceel is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Heistraat Einighausen'. In de huidige situatie betreft het deelgebied een onbebouwd terrein waar op twee bouwvlakken woningbouw is voorzien. De maatvoering van de voorziene woningbouw dient voor het bouwvlak aan de westkant van het deelgebied aangepast te worden. De maximum bouwhoogte conform het vigerende bestemmingsplan bedraagt 11 meter en de maximum goothoogte bedraagt 8 meter. Middels een ambtshalve wijziging wordt aan de hand van dit Veegplan 2022 de maximum bouwhoogte van het westelijke bouwvlak verlaagd tot 9 meter, en wordt de maximum goothoogte hiervan verlaagd tot 6 meter. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding is de locatie aangeduid.

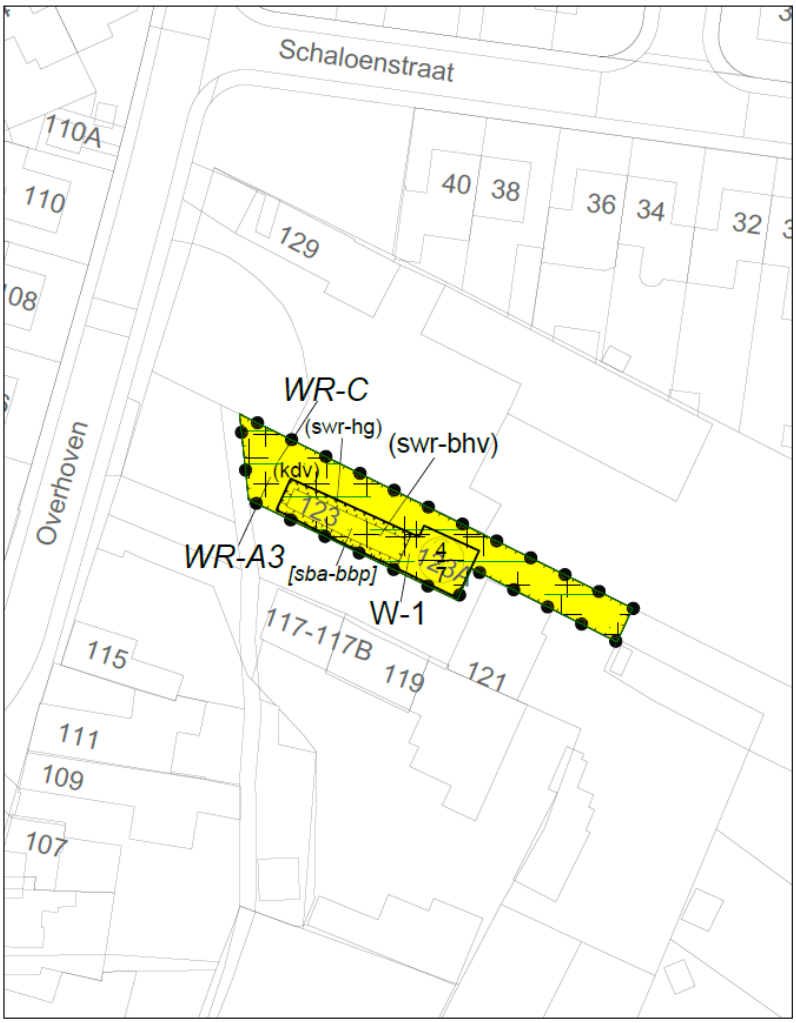


2.3.9 Deelgebied 9 - Verkeersbestemming Buitengebied, Sittard

Deelgebied 9 ligt verspreid over het buitengebied van de gemeente Sittard-Geleen. Voor dit deelgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' geldend. In de bestemmingsregels bijbehorend van dit bestemmingsplan is 'Artikel 16 Verkeer - Railverkeer' opgenomen. Middels dit veegplan wordt deze verkeersbestemming omgezet in een 'reguliere' verkeersbestemming, waarbij de regels voor deze bestemming uit het geldende plan zijn overgenomen. In de praktijk zal ten gevolge van deze ambtshalve wijziging geen verandering worden ervaren. Uitzondering hierop vormt de locatie waar de verkeersbestemming overlapt met het Tracébesluit A2 (ontwerp bestemmingsplan 05-05-2023). Ter plekke van deze overlapping wordt deelgebied 9 beperkt tot aan de randen van het plangebied van het Tracébesluit A2.

2.3.10 Deelgebied 10 - Overhoven 123, Sittard

Dit deelgebied is gelegen ten noorden van de kern Sittard. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Overhoven 2016' geldt ter plaatse van het deelgebied de bestemming 'Maatschappelijk'. In het deelgebied gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het feitelijke gebruik is een woning met een kinderdagverblijf aan huis. Middels dit Veegplan wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in een woonbestemming.



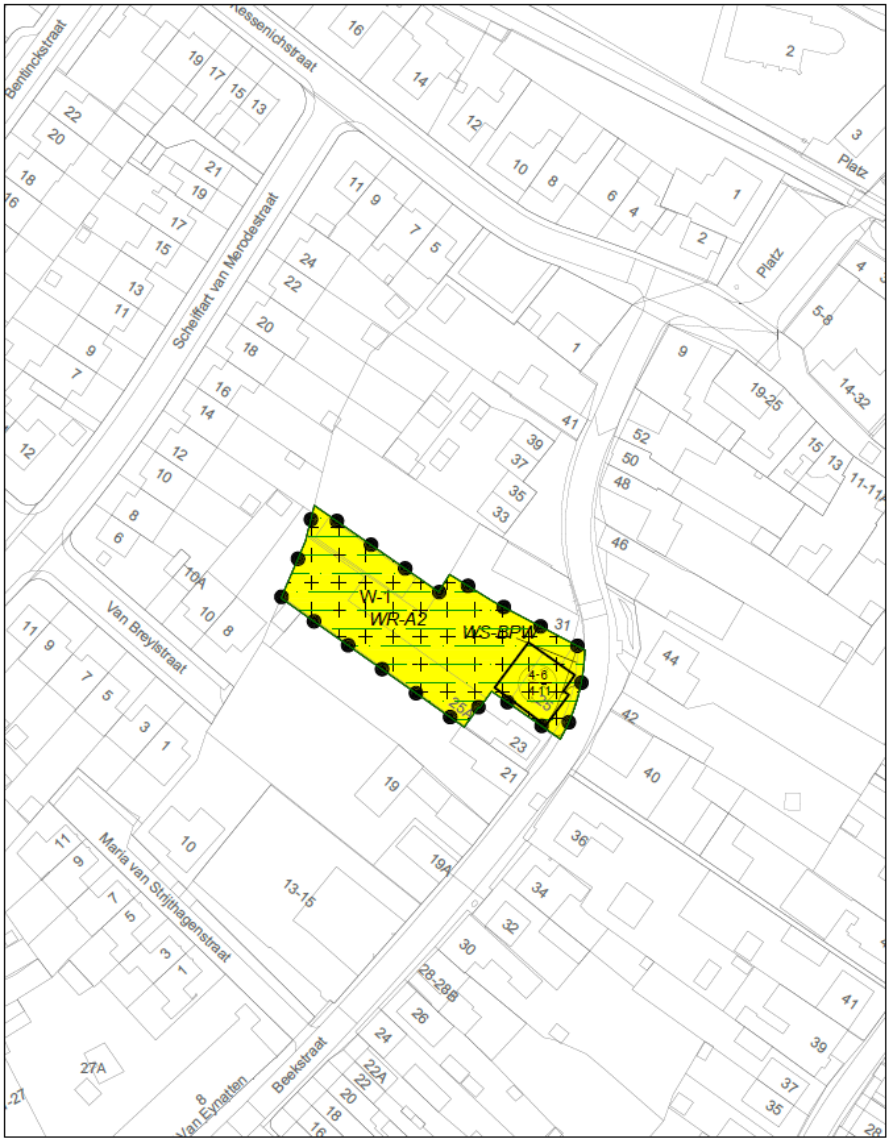
2.3.11 Deelgebied 11 - Hortensiastraat 2-16, Geleen

Dit deelgebied is gelegen in de kern Geleen, ten westen van de gebiedsontsluitingsweg Einighauserweg. Het deelgebied, centraal gelegen in de gemeente Sittard-Geleen, wordt in het vigerende bestemmingsplan 'Lindenheuvel' gekenmerkt door enkelbestemming 'Groen'. In werkelijkheid is hier woningbouw gerealiseerd. Om de juridisch-planologische situatie te laten aansluiten bij de feitelijke situatie wordt middels dit Veegplan 2022 de bestemming 'Groen' voor het gehele deelgebied gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding is de locatie aangeduid.



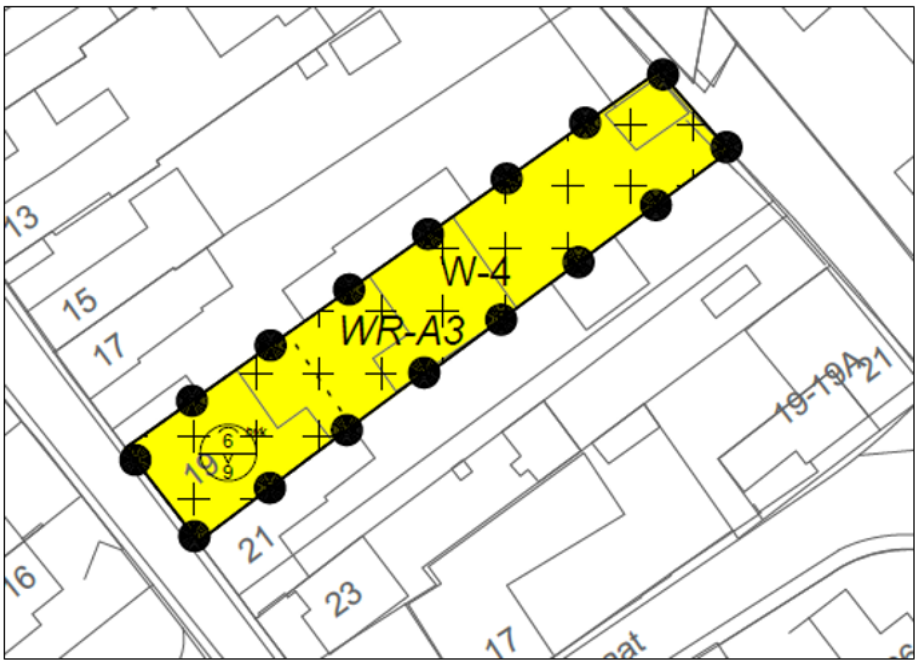
2.3.12 Deelgebied 12 - Beekstraat 25, Limbricht

Dit deelgebied is gelegen ten noorden van de Bornerweg in de kern Limbricht. De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Limbricht'. Het huidige gebruik van het deelgebied is 'Wonen'. Op basis van desbetreffend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het deelgebied echter de bestemming 'Bedrijf', omdat bij de vaststelling ter plaatse een taxibedrijf aanwezig was. Middels een ambtshalve wijziging aan de hand van het Veegplan 2022 wordt de bedrijfsbestemming vervangen naar de bestemming 'Wonen'. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding is de locatie aangeduid.



2.3.13 Deelgebied 13 - Wijnrankenstraat19, Guttecoven

Dit deelgebied betreft een voormalige bedrijfslocatie in de kern Guttecoven aan de Wijnrankenstraat. De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen'. Op basis van het dit bestemmingsplan is het deelgebied nog voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Omdat de locatie inmiddels in gebruik is als woonperceel wordt de bedrijfsbestemming omgezet in de bestemming 'Wonen', waarbij de regels voor deze bestemming uit het geldende plan van toepassing zijn. Bij de bestemmingswijziging is het achterste bouwvlak, waarbinnen voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is, verwijderd om te voorkomen dat er onbedoeld een nieuwe woningbouwtitel in het leven wordt geroepen. Binnen een bouwvlak kan namelijk volgens de systematiek van de geldende regels een zelfstandige woning worden gerealiseerd. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding is de locatie aangeduid.



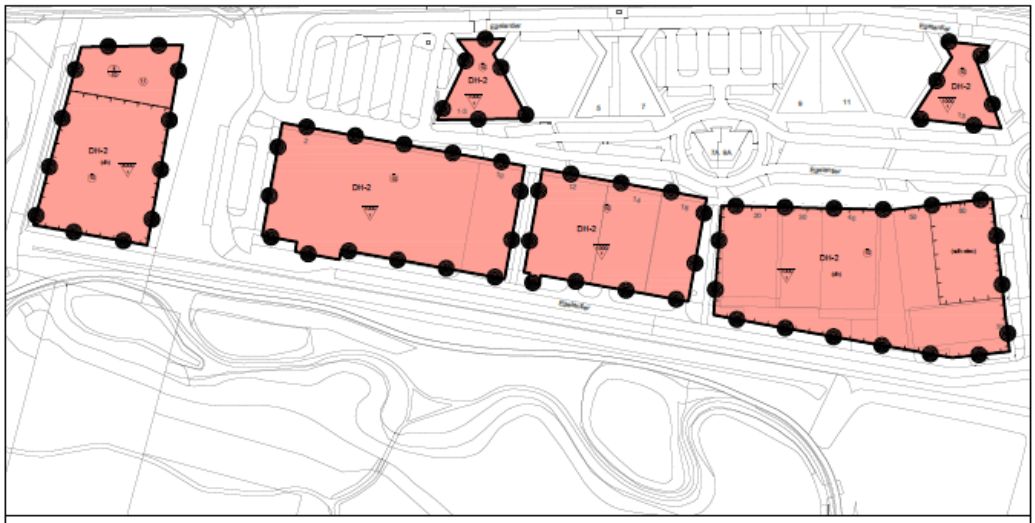
2.3.14 Deelgebied 14 - Nettorama BudolocatieSittard

Dit deelgebied is gelegen in de stationsomgeving van Sittard en betreft het perceel waar momenteel de supermarkt Nettorama is gelegen. Op de locatie is momenteel geen bestemmingsplan van kracht. De vestiging van de supermarkt is mogelijk gemaakt op basis van een omgevingsvergunning. Om de planologisch-juridische situatie in overeenstemming te brengen van de legale feitelijke situatie, wordt aan deze locatie een detailhandelsbestemming toegekend. Binnen deze bestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de omgevingsvergunning opgenomen. Het bruto vloeroppervlak en het winkeloppervlak, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, blijft hiermee gehandhaafd.

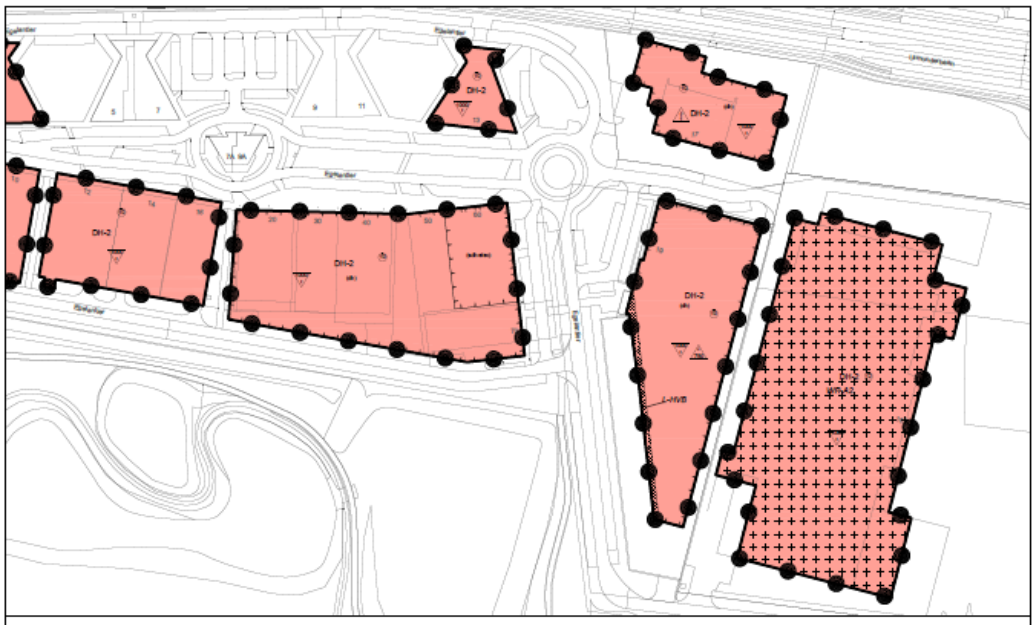


2.3.15 Deelgebied 15 - Egelantier (Huis- en tuinboulevard)

Dit deelgebied betreft de Huis- en tuinboulevard Gardenz. Het plangebied ligt direct ten noorden van de wijk Lindenheuvel en ten zuiden van de Urmonderbaan (N294), en is daardoor goed bereikbaar vanuit de twee kernen Sittard en Geleen. Op de locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard' van kracht. In dit bestemmingsplan waren op de verbeelding enkele functieaanduidingen met een afwijkende naam van de regels opgenomen, waardoor deze geen juridische binding hadden. Daarnaast was in de regels per abuis opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum winkelvloeroppervlakte (m^2)' de winkelvloeroppervlakte per winkel niet minder mag bedragen dan ter plaatse is aangeduid. Daarnaast was niet gespecificeerd dat deze maximale maatvoering van toepassing was op winkeloppervlak op de verdieping. De omissies op de verbeelding en in de regels zijn gecorrigeerd.



Westelijk deel



Oostelijk deel

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wil de gemeente Sittard-Geleen in diverse geldende bestemmingsplannen geconstateerde omissies herstellen en waar nodig de juridisch-planologische regeling aanpassen aan de feitelijke situatie ter plaatse. Omdat de beleidsmatige afwegingen en de planologische vertaling daarvan reeds op verschillende beleidsniveaus hebben plaatsgevonden, is het niet noodzakelijk om dit plan te toetsen aan het Europees, Rijks-, Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wil de gemeente Sittard-Geleen in diverse geldende bestemmingsplannen geconstateerde omissies herstellen en waar nodig de juridisch-planologische regeling aanpassen aan de feitelijk situatie ter plaatse. Omdat de beleidsmatige afwegingen en de planologische vertaling daarvan reeds op verschillende beleidsniveaus hebben plaatsgevonden, is het niet noodzakelijk om dit plan te toetsen aan omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.1.2 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels met daarbij behorende bijlagen, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van onderhavige toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.1.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek van de vigerende bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Sittard-Geleen. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

5.1.4 Verhouding tot geldende plannen

Onderhavig veegplan voorziet binnen het plangebied in een herziening van de in paragraaf 1.4 van deze toelichting genoemde bestemmingsplannen zoals die van kracht zijn op het moment van vaststellen van dit plan. De regels en verbeelding van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen worden in dit plan overgenomen, en worden slechts aangepast voor zover dit noodzakelijk is om een omissie te herstellen, of het planologisch regime . Doordat de regels van de geldende plannen integraal zijn overgenomen, kan dit veegplan zelfstandig worden gelezen, en hoeft dit niet in samenhang met het geldende 'moederplan' te worden geraadpleegd. Dit leidt tot meer overzichtelijkheid voor de gebruikers van het plan.

5.1.5 Verbeelding

Voor alle aanpassingen c.q. reparaties, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, zijn de bestemmingen afgesteld op het betreffende geldende bestemmingsplan, inclusief de specifieke aanduidingen voor het maatwerk. De dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen zijn veelal één op één overgenomen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde fucties. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden alsmede de algemene aanduidingsregels opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waaro phet plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als een bouwplan in de zin van artikel 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 -plan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt in het algemeen als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:
   - Vooroverleg met instantie
   - Watertoets

b. Ontwerp:
   - 1e terinzagelegging (ontwerp bestemmingsplan)

c. Vaststelling
   - Vaststelling door de Raad
   - 2e terinzagelegging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:
   - Beroep bij Raad van State

7.2 Inspraak en vooroverleg

Aangezien de aanpassingen c.q. reparaties, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, van ondergeschikte aard zijn en het veelal het planologisch-juridisch regelen van de reeds bestaande situatie betreft is door de gemeente besloten om het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke vooroverlegpartners niet om advies gevraagd op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het planologisch-juridisch regelen van de reeds bestaande situatie. Er zijn hiermee geen rijks-, provinciale, regionale of gemeente belangen in het geding.

7.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 februari 2023 tot en met 3 april 2023, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ontvangen. De gevolgen van deze zienswijzen voor het bestemmingsplan zijn omschreven in de Nota van Zienswijzen zoals bijgevoegd als Bijlage 1.

7.4 Vaststelling

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het bestemmingsplan vastgesteld.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl