Bestemmingsplan ‘Bremstraat 14-16 te Sittard’

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Bremstraat 14-16 te Sittard’

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03628
IMRO IDN:	NL.IMRO1883.BPBremstraat-VA01
Datum:	11 januari 2022
Opdrachtgever:	Stadionomgeving BV
Projectteam BRO:	SSh, DAd
Concept:	november 2020
Voorontwerp:	juni 2021, juli 2021
Ontwerp:	oktober 2021
Vastgesteld:	januari 2022
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, supermarkt, Bremstraat 14-16, Sittard, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve het wegbestemmen van de Jumbo Supermarkt aan de Bremstraat 14-16 te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opbouw bestemmingsplan	6
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	**7**
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
3. BELEID	**8**
3.1 Provinciaal beleid	8
3.1.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	8
3.1.2 Provinciaal Omgevingsplan 2014	8
3.1.3 Omgevingsverordening Limburg 2014	9
3.2 Gemeentelijk beleid	10
3.2.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	10
3.2.2 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen	10
3.2.3 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek	11
4. UITVOERINGSASPECTEN	**13**
5. JURIDISCHE ASPECTEN	**14**
5.1 Planonderdelen	14
5.2 Toelichting op de verbeelding	14
5.3 Toelichting op de planregels	15
5.3.1 Inleidende regels	15
5.3.2 Bestemmingsregels	15
5.3.3 Algemene regels	16
5.3.4 Overgangs- en slotregels	17
6. HANDHAVING	**18**

7. HAALBAARHEID **19**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 19
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

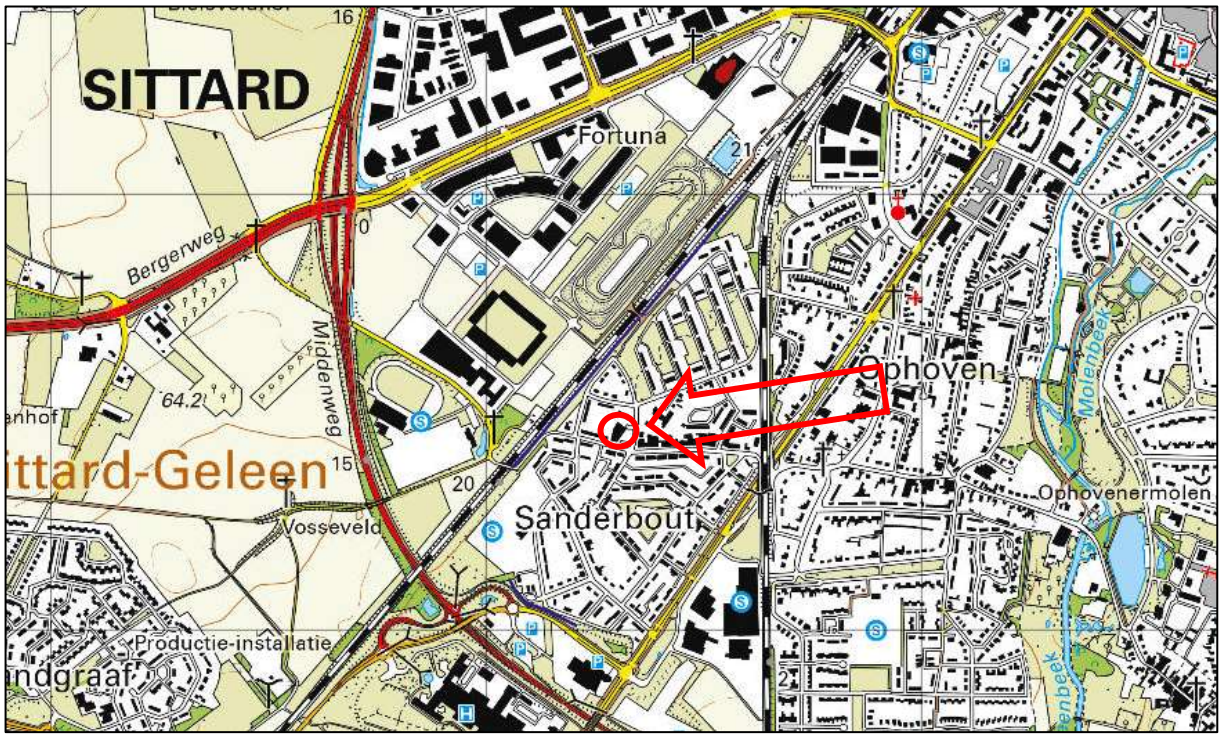
8. PROCEDURE **21**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Momenteel is het pand aan de Bremstraat 14-16 nog in gebruik door de Jumbo Supermarkt. De plannen bestaan om de supermarkt te verplaatsen naar overzijde van het spoor nabij het stadion van Fortuna Sittard.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Sanderbout’ van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 februari 2009 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Binnen dit bestemmingsplan is de planlocatie bestemd tot ‘Wonen en Detailhandel’.



Topografische kaart met globale aanduiding ligging locatie (rode cirkel en rode pijl)

Aangezien er op deze locatie geen sprake meer is van een supermarkt en dus van detailhandel, bestaat het voornemen om de huidige bestemming ‘Wonen en Detailhandel’ te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’, waardoor de mogelijkheid voor detailhandel t.b.v. een supermarkt op deze locatie komt te vervallen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

Het onderhavig bestemmingsplan verschilt van een regulier bestemmingsplan. Het onderhavig facet-bestemmingsplan grijpt namelijk alleen in op de gebruiksmogelijkheden t.a.v. een supermarktvestiging. De overige gebruiksmogelijkheden blijven gehandhaafd. De onderliggende bestemming 'Wonen' zal blijven gelden, met dien verstande dat het onderdeel 'Detailhandel' zal worden gesaneerd.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in het zuiden van de kern Sittard in de wijk Sanderbout. De locatie staat kadastraal bekend als Sittard, sectie D, nummer 7560 (ged.). Het plangebied wordt ontsloten aan de oostzijde door de Bremstraat, waarna via de Veestraat en Rijksweg-Zuid, de omliggende kernen bereikt kunnen worden. In de directe omgeving van de locatie liggen hoofdzakelijk burgerwoningen, enkele maatschappelijke voorzieningen en aan de oostzijde het treinspoor (traject Sittard – Maastricht).



Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan ‘Sanderbout’, zoals vastgesteld op 12 februari 2009 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Wonen en Detailhandel’, met een bouwvlak en enkele maatvoeringen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Sanderbout’ met rood omlijnd het plangebied van het planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in het saneren van de bestemming ‘Detailhandel’. De onderliggende bestemming ‘Wonen’ zal blijven gelden. Om dit juridisch-planologisch te verankeren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderhavige toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:
In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 komt de handhaving van het plan aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 8 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in het zuiden van de kern Sittard in de wijk Sanderbout. De locatie staat kadastraal bekend als Sittard, sectie D, nummer 7560 (ged.). Aan de oostzijde wordt de locatie ontsloten door de Bremstraat. In de huidige situatie is binnen het plangebied op de begane grond een supermarkt gelegen met op de verdieping appartementen.



Luchtfoto de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Omdat er op deze locatie geen sprake meer is van een supermarkt en dus van detailhandel, bestaat het voornemen om de huidige bestemming ‘Wonen en Detailhandel’ te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’, waardoor de mogelijkheid voor detailhandel op deze locatie komt te vervallen.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten. Vanwege het feit dat het niet gaat om een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan is het rijksbeleid niet nader beschreven en wordt voor dit aspect verwezen naar het vigerend bestemmingsplan.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.
Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Afweging
Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde provinciale belangen aangezien met onderhavig bestemmingsplan als gevolg van de verplaatsing van de supermarkt de oude locatie van de supermarkt wordt wegbestemd. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen provinciale belangen uit de POVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart ‘Zonering Limburg’ van het POL2014 ligt het plangebied in de zone ‘overig bebouwd gebied’. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering-Limburg' met globale aanduiding plangebied (zwart omlijnd)

Afweging
Het wegbestemmen van de supermarktfunctie is in lijn met de opgave uit het POL2014. Aangezien middels onderhavig bestemmingsplan de onbenutte vierkante meters voor een supermarktfunctie worden gesaneerd.

3.1.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging
Uit de kaarten behorende bij de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ blijkt dat de locatie in geen enkel beschermingsgebied is gelegen. Vanuit de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de ‘Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016’ vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn ‘ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig’, een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

Voor het stedelijk gebied heeft de gemeente duidelijke keuzes gemaakt met betrekking tot het concentreren of het verdunnen van functies en programma’s. Concentratie vindt vooral plaats in of nabij ontmoetingsplekken zoals de centra en wijk-, buurt- of dorpskernen. Terwijl verdunning juist plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk (woon)gebied. Tevens wordt (binnen het thema) ruimte voor ontwikkeling geboden in de prioritaire gebieden zoals de economische clusters en Sportzone Limburg.

Afweging
In de huidige situatie heeft de ‘verdunning’ al plaatsgevonden. De supermarkt is van het stedelijke (woon)gebied verplaatst naar de Sportzone Limburg. Om te voorkomen dat er in de toekomst nog detailhandel op de huidige locatie gerealiseerd wordt, voorziet het huidige voornemen in het wijzigen van de bestemming waardoor in de toekomst geen detailhandel meer mogelijk is op deze locatie. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn van de Omgevingsvisie om stedelijk (woon)gebied te verdunnen.

3.2.2 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de ‘Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen’ vastgesteld. De veiligheidsvisie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Voor de 50 meter zone richt het beleid zich op een in beginsel bebouwingsvrije ruimte van 50 meter bij nieuwe ontwikkelingen. Eén van de uitgangspunten is dat er binnen de 50 meter, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd.

Binnen de 200 meter zone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

Het voornemen voorziet enkel in een bestemmingswijziging en niet in het toevoegen van nieuwe kwetsbare bestemmingen. Daarbij is de locatie reeds bestemd voor ‘Wonen’ en zijn er tussen de planlocatie en het spoor al kwetsbare bestemmingen gelegen. Derhalve zijn de bovengenoemde voorwaarden niet van toepassing op het planvoornemen.

Verder geldt conform de veiligheidsvisie nog het invloedsgebied als aanvullende zone. Binnen dit gebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden.

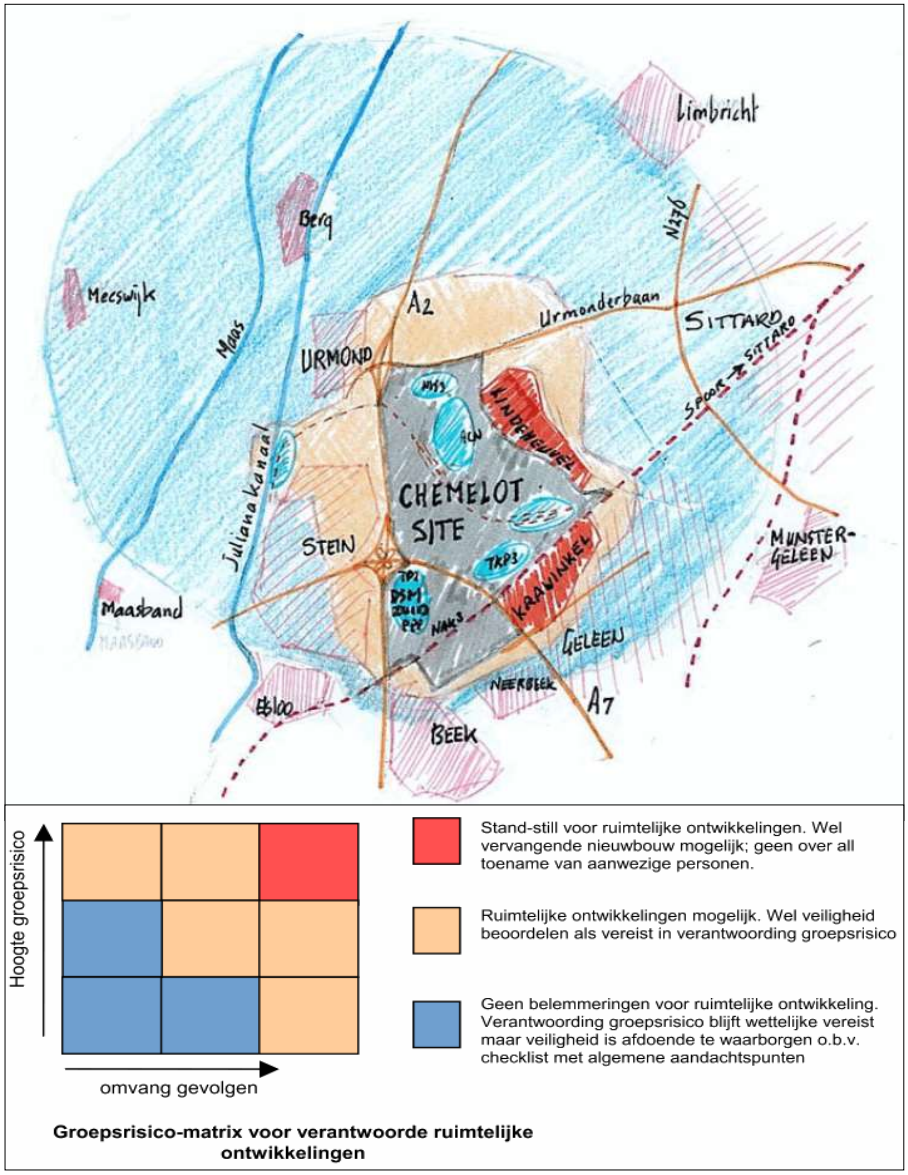
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de veiligheidsvisie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt worden bij ruimtelijk/economische ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat in de gemeente beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbetert.

3.2.3 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

Sinds 2011 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen in werking getreden. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- Het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;
- De speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- De aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- Nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen; toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.



Overzichtkaart en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond de Chemelot Site.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering vormen uiteraard de activiteiten op het spoor omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt.

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het besluitgebied buiten het invloedsgebied van de Chemelot Site ligt. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4 ‘externe veiligheid’.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Onderhavig bestemmingsplan ziet slechts op het wegbestemmen van de detailhandelsmogelijkheden vanwege de versplaatsing van de supermarkt. De bestaande woonbestemming zal worden gehandhaafd. Er is in de toekomstige situatie dus geen sprake van gevoeliger gebruik. Zodoende zijn de uitvoeringsaspecten, waaronder de milieuaspecten zoals bodem, geluid, lucht, externe veiligheid etc., niet relevant voor de wegbestemming van de detailhandelsmogelijkheden. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is de woonbestemming reeds uitvoerbaar geacht vanuit uitvoeringsaspecten. Derhalve wordt verwezen naar de toelichting van het vigerend bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1: 500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe wooneenheden, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende (bouw)regels, waaronder het maximum aantal woningen, de goothoogte, het achtererf en een bebouwingsvrije zone weergegeven.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen'
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen'. Binnen de enkelbestemming zijn, naast woningen binnen het bouwvlak, voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater, paden, verhardingen en in- en uitritten toegestaan conform de regels uit het bestemmingsplan 'Sanderbout' (vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 12 februari 2009). Daarnaast zijn binnen de enkelbestemming gebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel
In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen, bestaande afstanden en maten en infiltratie van hemelwater. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van het aantal noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen bij bouwen, uitbreiden of verbouwen van gebouwen.

Algemene gebruiksregels
In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen wat betreft de borging van de waterberging in onderhavig bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels
In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels
In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Overige regels
In deze regels zijn de voorrangsbepalingen voor bestemmingen opgenomen, wordt ingegaan op de consequenties van een overtreding van de gebruiksregels en wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Het voorliggende plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan op te stellen. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor een kostenverhaal op te stellen, zoals bedoeld is in afdeling 6.2. van de We ruimtelijke ordening.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Vooroverleg
Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het voorontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het voorontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.