Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 9

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten 10

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **11**

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' 11

3.2 Wet plattelandswoning 12

3.3 Facetbestemmingsplannen 12

Hoofdstuk 4 Beleid **13**

4.1 Rijksbeleid 13

4.2 Provinciaal beleid 14

4.3 Regionaal beleid 18

4.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **21**

5.1 Milieuhygiënische aspecten 21

5.2 Overige ruimtelijke aspecten 23

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **25**

6.1 Grondexploitatie 25

6.2 Planschade 26

Hoofdstuk 7 Planstukken **27**

7.1 Algemeen 27

7.2 Toelichting, regels en verbeelding 27

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure **31**

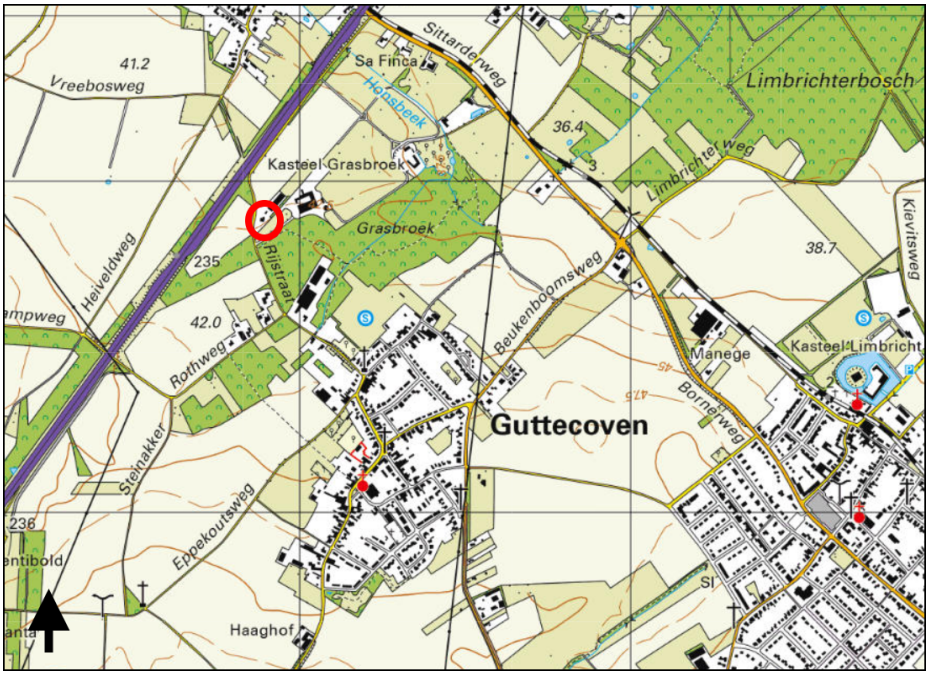
8.1 Inleiding 31

8.2 Vooroverleg 31

8.3 Formele procedure 31

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de Rijstraat 102 is een modern zeugen- en akkerbouwbedrijf gevestigd met daarbij op grond van het bestemmingsplan behorende bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt niet bewoond door de bedrijfsvoerder van de bijbehorende intensieve agrarische bedrijfsvoering, echter door diens zus met partner.



Topografische kaart met aanduiding plangebied

Het is de wens van de huidige bewoners van de bedrijfswoning om deze om te vormen in een plattelandswoning, waardoor bewoning hiervan door derden in planologisch-juridische zin ook daadwerkelijk mogelijk is. De gemeente Sittard-Geleen heeft middels brief d.d. 5 februari 2021 (kenmerk: SP 20.0151) kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen. Betreffend schrijven is bijgevoegd als Bijlage 1.

Ten behoeve van het planvoornemen dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen op basis van een 'postzegelbestemmingsplan'. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Rijstraat 102 te (6143 AR) Guttecoven, gelegen ten noordwesten van de dorpskern Guttecoven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen gemeente Limbricht - sectie D - nummers 623 en 668.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van het plangebied is in de bestaande situatie sprake van de bedrijfswoning met aanhorigheden, gelegen op kadastraal perceelnummer 623, en een vleesvarkensstal met bijbehorend erf e.d., gelegen op kadastraal perceelnummer 668.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende obliek foto's.



Obliek foto 1



Obliek foto 2



Obliek foto 3



Obliek foto 4

2.2 Beoogde planontwikkeling

Op 8 juni 1982 is bouwvergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfswoning bij de varkenshouderij gelegen ter plekke van de Rijstraat 102. Betreffende bedrijfswoning is in 1983/1984 daadwerkelijk gerealiseerd en vervolgens bewoond door niet de bedrijfsvoerder van de bijbehorende varkenshouderij, doch diens zus en haar man. Zij hebben in 1988 een vergunning verkregen voor het realsieren van een serre ter vergroting van de woning, alsook in 1990 voor de verbouw van de keuken/garage.

Het woonhuis heeft in het verleden gefungeerd als eerstelijns alarmsignalering voor de ventilatie- en stroomvoorziening van de stal. Sprake was van een beperkte doormelding van het alarm naar de vaste telefoon van de bedrijfseigenaar. Indien hij niet thuis was, was er ook geen doormelding. Bovendien was de aansturing van de ventilatie-installatie zeer gevoelig: zo ging bij plotselinge weersverandering (zoals bijvoorbeeld onweer of regen na een warme periode) het ventilatiealarm af. Ook bestond geen back-up bij stroomuitval, waardoor directe noodmaatregelen – zoals het openen van deuren en ramen als noodventilatie – vereist waren. Ten laatste vormde de woning het vraagpunt voor de leveranciers van o.a. het varkensvoer, die zich ook meldden in de avonduren.

Gelet op vorenstaande was voorheen de noodzaak van de bedrijfswoning evident. Deze noodzaak is echter door de jaren heen langzaamaan komen te vervallen. Inmiddels vormt de ter plekke van de Rijstraat 102 aanwezige vleesvarkensstal een onderdeel van een grotere bedrijfsvoering, gevestigd aan de Rijstraat 12. Vanwege de afgelopen decennia doorgevoerde modernisering en automatisering van de stal is (bijvoorbeeld) sprake van een uitgebreide alarmsignalering naar mobiele telefoons met storingsapp. Ook is sprake van een bedrijfszekere aansturing van de ventilatievoorziening met regeling op afstand. Als back-up voor de

stroomvoorziening in de varkensstal wordt gebruik gemaakt van een dieselaggregaat. Ten laatste melden leveranciers van varkensvoer e.d. zich niet meer bij het woonhuis aan de Rijstraat 102, maar worden zij volledig geïnformeerd via mobiele telefoons en het internet.

De functie van de als bedrijfswoning opgerichte woning aan de Rijstraat 102 ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plekke is dan ook de afgelopen decennia afgenomen en feitelijk reeds langere tijd niet meer aanwezig, en bovendien ook niet meer noodzakelijk.

Het voornemen van de bewoners van de woning aan de Rijstraat 102 is om de zaken goed geregeld te hebben voor als de situatie zich voordoet dat zij (al dan niet noodgedwongen) zouden moeten verhuizen naar een kleinere woning zonder tuin. Vanuit dat oogpunt willen zij dat hun woonhuis ook door derden kan en mag worden bewoond. Dergelijk gebruik is momenteel strikt genomen op grond van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 3.1) niet toegestaan. De Wet plattelandswoning 2013 (zie paragraaf 3.2) biedt in dit verband mogelijkheden.

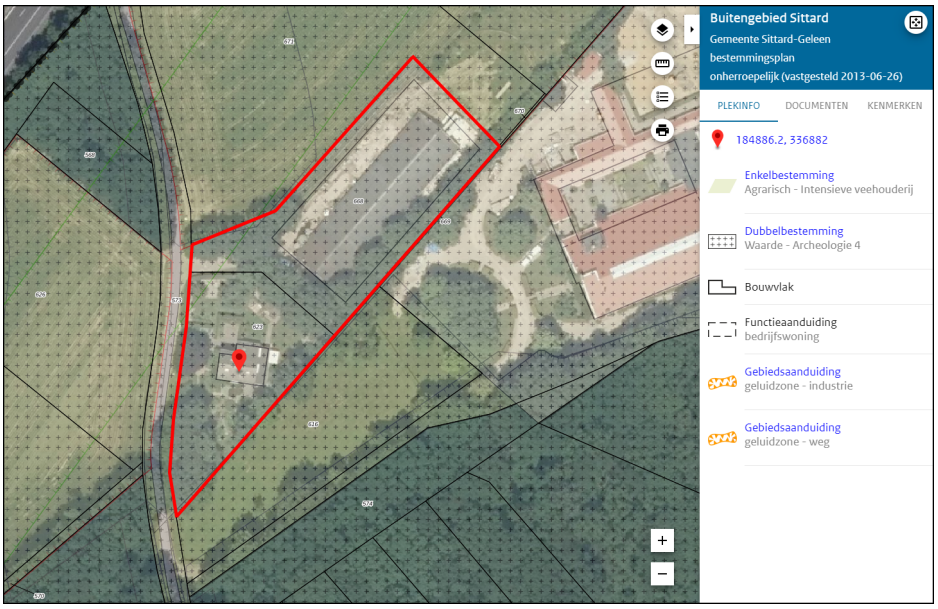
2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggende planontwikkeling voorziet feitelijk primair in een wijziging in het gebruik ter plekke van onderhavig plangebied. Concreet betreft dit het gebruik van de – nu nog – agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, inclusief daarbij behorende ondergrond. Niet wordt voorzien in nieuwe bebouwingsmogelijkheden, bovenop de op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sittard’ bestaande bouwmogelijkheden.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard'

Ter plekke van onderhavig plangebied is in eerste instantie het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' met bijbehorende specifiek aangeduide 'bedrijfswoning'.



Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied

De definitie van een 'bedrijfswoning' zoals opgenomen in voornoemd bestemmingsplan luidt als volgt:

1.23 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Zoals in paragraaf 2.2 toegelicht is de noodzaak van de huisvesting van een huishouden van een persoon of gezin ter plekke van onderhavige intensieve agrarische bedrijfslocatie niet (meer) aanwezig. De huidig feitelijke bewoning van het woonhuis aan de Rijstraat 102 door een huishouden zonder functionele verbinding met het agrarische bedrijf past niet (meer) binnen de definitie van een bedrijfswoning; in de praktijk is hiervan reeds lange tijde (meerdere jaren) sprake. Het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning is bovendien in het bestemmingsplan tot strijdig gebruik genoemd.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen (binnenplanse) afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om reguliere bewoning van het woonhuis alsnog mogelijk te maken. Zodoende dient buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De gemeente Sittard-Geleen heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het omvormen van de bedrijfswoning aan de Rijstraat 102 in een 'plattelandswoning' (zie Bijlage 1). Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe planologische situatie vastgelegd ter plekke van het plangebied. Daarbij wordt het woonhuis inclusief de daarbij behorende ondergrond aangeduid als ‘plattelandswoning’. De Wet plattelandswoning wordt in paragraaf 3.2 nader toegelicht.

3.2 Wet plattelandswoning

Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet voorziet in de aanpassing van een aantal wetten (waaronder de Wabo) met als doel, dat het wonen van een derde in een agrarische bedrijfswoning wordt toegestaan. Dit is alleen mogelijk indien een bedrijfswoning in een bestemmingsplan is aangeduid als ‘plattelandswoning’.

Voorwaarde voor het toepassen van deze wet is dat het agrarisch bedrijf behouden blijft/in werking blijft maar dat de bedrijfswoning door een derde (die geen relatie heeft met de agrarische bedrijfsvoering) mag worden bewoond. De agrarische bedrijfswoning blijft aldus een bedrijfswoning en wijzigt niet in een burgerwoning met een woonbestemming.

In milieutechnisch en planologisch oogpunt treedt er geen verandering op (de woning blijft nog steeds de bedrijfswoning voor de agrarische bedrijfsvoering en hoeft niet als toetspunt/referentiepunt te worden gehanteerd).

Enkel het voorheen niet toegestane gebruik van een derde door te wonen in deze bedrijfswoning kan door toepassing van deze nieuwe wet door de gemeente (in casu het wijzigen van het bestemmingsplan door de aanduiding plattelandswoning op te nemen) worden geregeld.

3.3 Facetbestemmingsplannen

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard-Geleen' zijn twee facetbestemmingsplannen van toepassing.

Vooraleerst regels het facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling', vastgesteld op 7 juni 2018, de begrippen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen', en 'woning'.

Middels het facetbestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld op 13 september 2018, zijn de bij bouwen en gebruik te hanteren parkeernormen planologisch-juridisch verankerd.

Beide facetbestemmingsplan hebben geen invloed op voorliggende planontwikkeling. Wel zullen de regelingen worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). In het kader van het regionale beleid is ingegaan op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie 2016.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.4 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimteljike ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

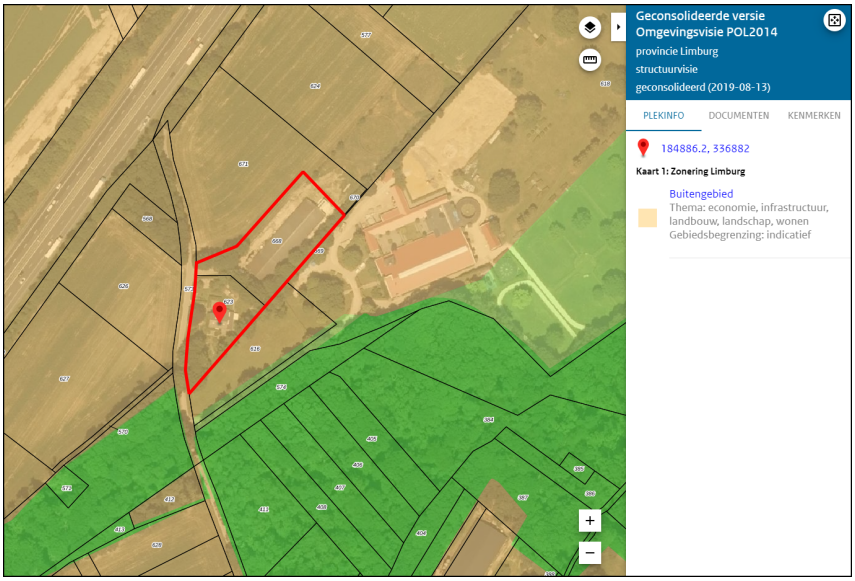
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 ProvinciaalOmgevingsplanLimburg 2014 (POL2014)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

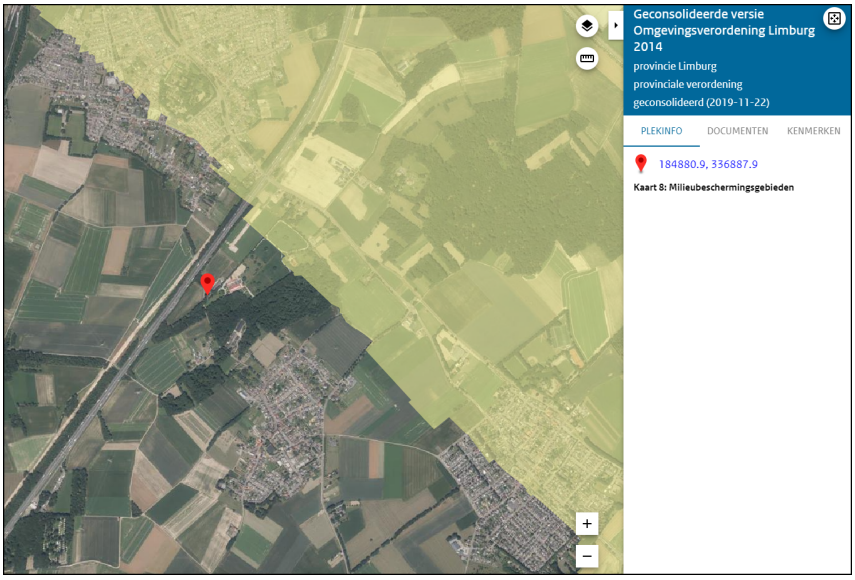
De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Ter plekke van onderhavig plangebied is - net als op grond van het POL2014 - de zonering 'buitengebied' van toepassing. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' ontwerp POVI met aanduiding plangebied

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart milieubeschermingsgebieden niet gelegen in een provinciaal te beschermen gebied.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

4.2.5 Provinciaalwoonbeleid

De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg dateert van 2014. De afgelopen jaren is de Omgevingsverordening Limburg op een aantal punten aangepast door middel van het integreren van een aantal wijzigingsverordeningen. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid , kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeente Sittard-Geleen heeft op 10 november 2016 ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Onderhavig planvoornemen voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van de ligging in een provinciaal beschermingsgebied en is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft het provinciaal woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De gemeente Sittard-Geleen heeft op 10 november 2016 ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaande en bestemde agrarische bedrijfswoning planologisch-juridisch omgevormd in een 'plattelandswoning', zodat bewoning door derden mogelijk wordt gemaakt. Geen sprake is vane een woningtoevoeving op grond waarvan in beginsel compensatie zou moeten worden geleveren overeenkomstig de SVWZL.

In dit verband wordt voorts opgemerkt dat de gemeente Sittard-Geleen op 9 april 2019 de beleidsregel 'Toevoegen van een bedrijfswoning' heeft vaststeld. In deze beleidsregel is opgenomen dat bij de planologische wijziging van een bedrijfswoning in een reguliere woning geen sprake is van een woningtoename en hiervoor niet behoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld in de SVWZL.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Voorliggende planontwikkeling is niet strijdig met het relevante regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

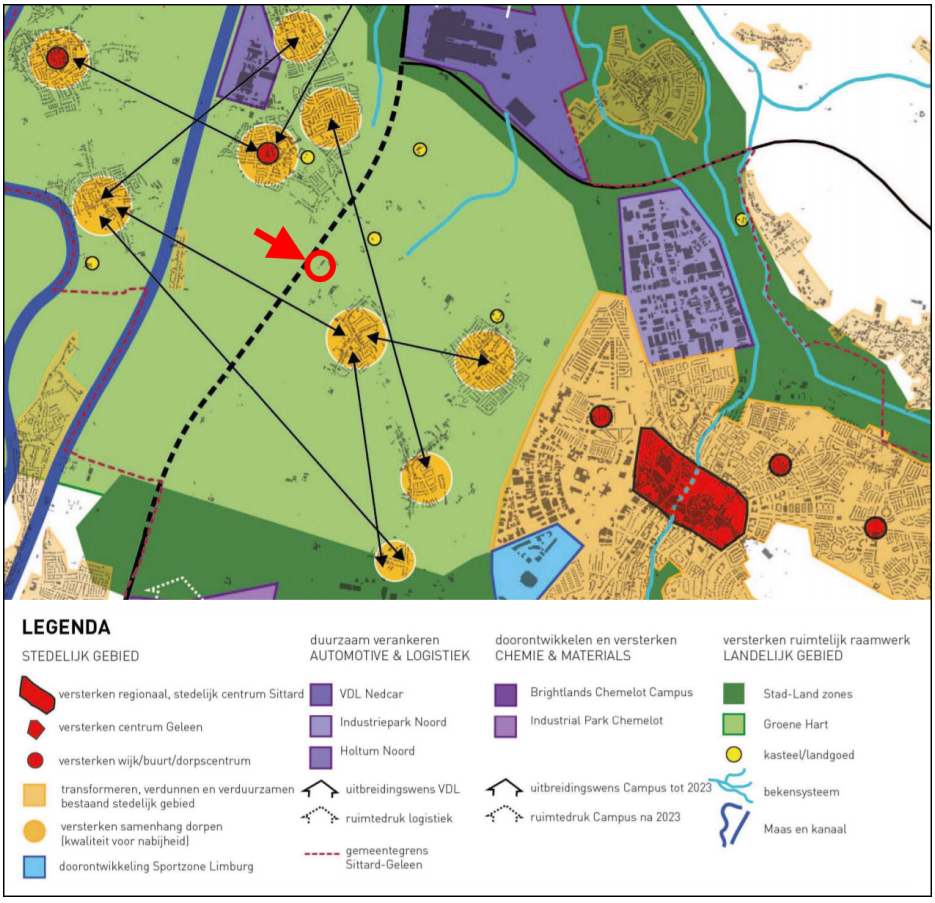
4.4.1 OmgevingsvisieSittard-Geleen 2016

De gemeente Sittard-Geleen heeft op 15 december 2016 de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vatgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie uit 2010. Het is één van de instrumenten om de doelen en prioriteiten van de gemeente te realiseren.

In de visie wordt aangegeven welke (integrale) koers wordt nagestreefd door de gemeente en wat dit betekent voor de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen. Er wordt inzicht geboden in welke ontwikkelingen de gemeente wil faciliteren en wat daarbij het ruimtelijke afwegingskader is. De omgevingsvisie biedt ruimte waar dat mogelijk is en is sturend wanneer dat nodig is.

In de omgevingsvisie wordt ook aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de komende periode richting te geven aan de uitvoering van de gemeentelijke doelen en prioriteiten.

Gelet op de kaart behorende bij de omgevingsvisie is onderhavig plangebied gelegen in het 'groene hart' van de gemeente. Voor dit ‘ groene hart’, dat zich kenmerkt door haar open coulissenlandschap afgewisseld met kleine dorpen en buurtschappen, geldt al jaren dat de gemeente hier bij voorkeur geen nieuwe bebouwing toelaten. Door dit beleid is de open landschappelijke kwaliteit en daarmee het aantrekkelijke woonklimaat bewaard gebleven. Dit beleid wordt ook op basis van de omgevingsvisie voortgezet.



Uitsnede kaart omgvingsvisie met aanduiding plangebied

Omdat voorliggende planontwikkeling primair ziet op een planologische functiewijziging is geen sprake van een strijdigheid met het beleid zoals neergelegd door de gemeente in de omgevingsvisie.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten dient te worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet in een plattelandswoning, zonder verbouwing en/of wijziging en/of uitbreiding. Er is reeds sprake van een verblijfsfunctie met een gebruik langer dan 2 uur per dag welk gebruik niet wijzigt. Een bodemonderzoek behoeft in dit verband niet te worden verricht.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering.

5.1.2 Geluid

Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten dient te worden beoordeeld of de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegen, en/of luchtverkeer van invloed is op het woon- en leefklimaat in het nieuwe geluidgevoelige object.

Als gevolg van voorliggend planvoornemen is vooraleerst geen sprake van het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object, waardoor op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek niet behoeft te worden verricht.

Wel dient te worden overwogen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning. In dat verband is de geluidbelasting vanwege de A2 en industrieterrein Chememot relevant. Voor beide geluidbronnen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' een geluidzone ter hoogte van het plangebied van toepassing: 'geluidzone - industrie' en 'geluidzone - weg'. Vanwege beide geluidzones is het op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan om nieuwe geluidgevoelige objecten te realiseren. Daarvan is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake.

A2

Voor wat betreft de geluidbelasting vanwege de A2 zullen in het kader van de verbreding van de A2 ter hoogte van de woning geluidreducerende bronmaatregelen worden getroffen. In onderstaande tabel staan de geluidsbelastingen ter hoogte van de Rijstraat 102 zoals deze zijn bepaald voor de nieuwe situatie in het Tracébesluit A2 op basis van de vergunde geluid productie.

Adres en postcode		ID Rekenmodel	Waarneemhoogte [m]	Bestemming	Geluidsbelasting bij huidig GPP [dB]	Toekomst zonder nieuwe maatregelen [dB]	Sanering (A\B\C)	Toets- of streefwaarde [dB]	Effect van het project	Benodigde reductie [dB]	Geluidsbelasting standaard akoestische situatie [dB]	Geluidsreductie door geadviseerde maatregelen [dB]	Toekomst met geadviseerde maatregel(en) [dB]	Overschrijding toets of streefwaarde/ (X=ja, leeg vak=nee)
Rijstraat 102	6143AR	149286	7,5	1	64	67		64	2,36	2,08	67	-2,29	64	
Rijstraat 102	6143AR	149288	7,5	1	65	67		65	2,30	1,47	67	-2,29	65	

Tabel geluidbelasting Rijstraat 102 nieuwe situatie na bronmaatregelen A2

Als gevolg van de geluidreducerende maatregelen ter plekke van de A2 zal sprake zijn van een geluidsreductie waardoor de streefwaarden worden behaald. Hoewel als gevolg van voorliggende planontwikkeling het heersende woon- en leefklimaat niet wijzigt, zal in de nieuwe situatie vanwege de bronmaatregelen aan de A2 verbetering van het heersende woon- de leefklimaat optreden.

Chemelot

Onderhavig plangebied is tevens gelegen binnen de geluidzone van industrieterrein Chemelot. Omdat geen sprake is van het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object, vormt voorliggende planontwikkeling geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering. Vanwege de activiteiten van Chemelot is weliswaar sprake van een geluidbelasting, doch geen sprake van een onevenredig hoge belasting danwel saneringssituatie. Vanwege voorliggende planontwikkeling treden hierin geen veranderingen op. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van het huidige woon- en leefklimaat.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering.

5.1.3 Milieuzonering/ luchtkwaliteit

Voorliggende planontwikkeling impliceert het (planologisch) afsplitsen van de (bedrijfs)woning van de agrarische bedrijfsvoering ter plekke. De Wet plattelandswoning maakt dergelijke afsplitsing mogelijk zonder dat het agrarische bedrijf waartoe de woning toe behoorde wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Voorliggend verzoek impliceert dan ook geen belemmeringen voor de ter plekke gebezigde agrarische bedrijfsvoering.

Andersom dient tevens een afweging te worden gemaakt in het kader van het woon- en leefklimaat ter plekke van de af te splitsen woning. Op grond van de regels van de Wet plattelandswoning is een plattelandswoning geen geluidsgevoelig object (voor de 'eigen' bedrijfsvoering) in het kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit. Ook voor het aspect geur gelden de regels van de Wet plattelandswoningen als gevolg waarvan een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

Blijkens jurisprudentie (uitspraak ABRvS 201306630/5/R3, 4 februari 2015) is vorenstaande anders voor wat betreft de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen gelden ook bij plattelandswoningen, zoals volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. Dientengevolge zijn de regels van titel 5.2 Wet milieubeheer van toepassing en moeten deze worden getoetst.

Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht. Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met

de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht.

In het kader van de gewenste bedrijfsontwikkeling van de varkenshouderij aan de Rijstraat 102 zijn fijn stof berekeningen uitgevoerd. Op grond van die berekeningen blijkt een afname van uitstoot van fijn stof van bijna 25% ten opzichte van de bestaande situatie. Verder blijkt dat op alle gevoelige objecten in de omgeving ruimschoots wordt voldaan aan de normen voor fijnstof. De te hanteren norm voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 max. 40 ug/m³, waarbij de daggemiddelde concentratie van 50 ìu/m³ op niet meer dan 35 dagen per jaar overschreden worden.

Het woonhuis Rijstraat 102 is niet in het kader van de fijn stof berekeningen betrokken. Echter, op de getoetste objecten varieert de jaargemiddelde concentratie van 17,26 tot 17,49 ug/m³, zijnde ruim onder de hiervoor genoemde norm. Bovendien bedraagt het aantal overschrijdingsdagen 6,08 tot 6,12 (gemiddeld 6,1) dagen, hetgeen eveneens ruim onder het toegestane aantal dagen ligt. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat deze conclusies anders zijn ter plekke van de nu tot plattelandswoning om te vormen bedrijfswoning.

Conclusie milieuzonering / luchtkwaliteit

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering.

5.1.4 Externe veiligheid

Indien sprake is van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten dienen het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege risicobronnen in de omgeving te worden beoordeeld.

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van een nieuwe (beperkt) kwetsbaar object, waardoor het aspect externe veiligheid niet verder behoeft te worden beschouwd.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard-Geleen' geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op grond van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht Indien sprake is van nieuwe bodemverstoring dieper dan 30 centimeter én met een groter oppervlak dan 500 m².

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een functiewijziging zonder verbouwingen en/ofzónder (graaf)werkzaamheden. Er vindt geen bodemverstoring plaats, waardoor van verstoring van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden geen sprake is.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

5.2.2 Verkeer en parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot extra verkeersaantrekkende werking en extra parkeerbehoefte. In die situaties dient te worden beoordeeld welke gevolgen een ontwikkeling zou kunnen hebben voor de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid, alsook dient de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

Voorliggende planontwikkeling impliceert geen ontwikkeling die leidt tot een (extra) verkeersaantrekkende werking en/of parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

5.2.3 Waterhuishouding

Indien sprake is van het realiseren van verhard oppervlak dient te worden beoordeeld op welke wijze om wordt gegaan met de afhandeling van het hemelwater dat valt op deze nieuwe verhardingen.

Voorliggende planontwikkeling impliceert echter geen nieuwe erf- en/of dakverhardingen, waardoor er geen veranderingen plaats zullen vinden in de wijze van afhandeling van het hemelwater.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering.

5.2.4 Wet natuurbescherming

Omdat bij het omvormen van onderhavige bedrijfswoning in een plattelandswoning geen sprake is van bouwactiviteiten behoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna, danwel onderzoek te worden verricht naar de stikstof vanwege de aanleg- en gebruiksfase en de gevolgen daarvan op Natura2000 gebieden.

Conclusie Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voorliggende planontwikkeling betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, waardoor een overeenkomst aangaande de exploitatie niet behoeft te worden gesloten.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Met de gemeente Sittard-Geleen wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarmee het verhaal van planschade is geregeld en voor rekening en risico van de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling is.

Hoofdstuk 7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Plattelandswoning Rijstraat 102 Guttecoven' van de gemeente Sittard-Geleen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels

o Begrippen

o Wijze van meten

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

o Bestemmingen

o Voorlopige bestemmingen

o Uit te werken bestemmingen

o Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels

o Anti-dubbeltelregel

o Algemene bouwregels

o Algemene gebruiksregels

o Algemene aanduidingsregels

o Algemene afwijkingssregels

o Algemene wijzigingsregels

o Verwezelijking in de naaste toekomst

o Algemene procedureregels

o Overige regels

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

o Overgangsrecht

o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- 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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7.2.4 Toelichting juridische regeling

Middels voorliggend bestemmingsplan blijft de vigerende bestemming 'Agarisch - Intensieve veehouderij', met daarbinnen opgenomen bouwvlakken, gehandhaafd overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard-Geleen'. Ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Ecologie', alsook de diverse aanduidingen 'beekdal', 'geluidzone - industrie', 'geluidzone - weg', 'recreatief netwerk', en 'vrijwaringszone - weg 2' blijven onveranderd van toepassing.

Enkel wordt ter plekke van de bedrijfswoning inclusief aanhorigheden binnen onderhavig plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' opgenomen. Aan deze aanduiding is de planologisch-juridische regeling gekoppeld dat het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan. Om te versterken dat binnen de agrarische bedrijfsbestemming slechts sprake mag zijn van één wooneenheid, is tevens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen.

De regels van de diverse facetbestemmingsplannen 'Begripsbepaling' en 'Parkeren' zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt in de regels.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In het kader van het wettelijke vooroverleg is reactie ontvangen van Rijkswaterstaat en provincie Limburg. Betreffende adviezen, bijgevoegd als Bijlage 2, hebben niet geleid tot aanpassing van voorliggend bestemmingsplan.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2021 tot en met ...-...-2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.