Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Abshoven 2024

	Indiener 1 Gasunie	
	Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn in de nota van wijzigingen artikelen voorgesteld ter wijziging. De wijzigingen zijn voorgelegd aan de Gasunie en die kan instemmen voorgestelde wijzigingen. Hieronder vindt u de afzonderlijke zienswijzen en de reactie daarop.	
1	De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' valt op diverse locaties in het bestemmingsplan samen met de dubbelbestemming Archeologie. Omdat bij de aanleg van de leiding de grond reeds geroerd is, verzoeken u om artikel 8.4 onder lid b zodanig aan te passen dat het verbod niet van toepassing is, indien: 'het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.'	De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' geldt enkel in de uiterste noordoost-hoek van het plangebied. Vanuit het belang van de archeologie bestaat er geen aanleiding om niet aan het verzoek tegemoet te komen. Artikel 8.4 lid b wordt gewijzigd. Zie de nota van wijzigingen. De wijzigingen zijn voorgelegd aan de Gasunie en kan instemmen met de nota van wijzigingen.
2	In het artikel 'Leiding - Gas' heeft u geen specifieke gebruiksregels opgenomen voor de in artikel 6.1 bedoelde gronden. Niet alle vormen van gebruik zijn binnen onze belemmeringenstrook toegestaan. We verzoeken u daarom om de volgende specifieke gebruiksregels op te nemen in het artikel; Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.	De belemmeringenstrook beperkt zich in dit plangebied tot de meest noordoostelijke hoek van het plangebied. Hier geldt naast de bestemming 'Leiding-Gas' de bestemming 'groen'. Binnen de bestemming 'groen-park' mogen geen goederen worden opgeslagen. Er bestaat echter geen bezwaar tegen om het eerste deel van het artikel, zoals door indiener is beschreven, in het bestemmingsplan op te nemen: 'Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.' Het toevoegen van het tweede deel zou tot verwarring kunnen leiden nu immers op het perceel geen bestaande gebouwen aanwezig zijn. Ook de bestemming 'groen' staat het bouwen van gebouwen niet toe. De planregel als hierboven bedoeld wordt onder artikel 6.4 toegevoegd en de volgende artikelen worden vernummerd. Zie de nota van wijzigingen.
3	Aanpassen/uitbreiden artikel 6.3 met de volgende punten door het volgende toetsingskader te hanteren : - dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad; - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leiding beheerder; - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.	Op grond van artikel 6.2 mag er binnen de belemmeringenstrook van de gasleidingen niet worden gebouwd. Op grond van artikel 6.3 mag met een vergunning van dat bouwverbod worden afgeweken. In artikel 6.3 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat bebouwing met vergunning slechts is toegestaan indien door de bouw en situering van de bebouwing geen schade aan de leiding wordt of kan worden toegebracht. Hoewel hiermee hetzelfde wordt beoogd als de indiener vraagt is de redactie van het artikel is iets anders. Ook staat in artikel 6.3 dat de vergunning niet wordt verleend als niet eerst advies is ingewonnen van de leidingbeheerder. Hier ontbreekt het woord "schriftelijk". Er bestaat geen bezwaar om aan de zienswijze van indiener tegemoet te komen. Artikel 6.3 wordt gewijzigd conform hetgeen in de zienswijze wordt gevraagd.
4	Artikel 6.4.1 aan te vullen / uit te breiden met de volgende werkzaamheden: - het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren - het rooien van diepwortelende houtopstanden	Hoewel deze werkzaamheden reeds op grond van de bestemming 'groen- park' zonder vergunning zijn verboden, bestaat er geen bezwaar om aan de zienswijze tegemoet te komen in belang van een nog betere bescherming van de leiding. Artikel X 6.1 uit de bijlage bij de zienswijze is overgenomen. Artikel 6.4 is vernummerd in artikel 6.5
5	Indiener verzoekt daarnaast om onder de uitzonderingen als genoemd onder 6.4.4 een aanvullende uitzonderingsregel toe te voegen: Graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.	In de door indiener genoemde wet wordt onder 'graafwerkzaamheden' verstaan: 'het mechanisch verrichten van werkzaamheden in de ondergrond.' Het gevolg van het opnemen van deze uitzondering - als hiervan sprake is dan is er geen vergunning nodig – is dat als gevolg van die graafwerkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden, die met de planregels behorende bij de bestemming 'groen-park' en de archeologische waarden juist worden beschermd kunnen worden geschaad. Aan deze zienswijze kan daarom niet tegemoet worden gekomen.
6	Naast de bovengenoemde punten signaleert indiener een aantal punten waarop de verwoording in de planregels afwijkt van de door ons gewenste vorm. In de bijlagen (Bijlage I) is	Omdat naast het belang van de leidingbeheerder ook nog andere belangen, namelijk cultuurhistorische en landschappelijke waarden, aan de orde zijn is het één op één overnemen van de regelset niet gewenst. Wel

	een tekstvoorstel voor het artikel 'Leiding-Gas' opgenomen welke de Raad zou kunnen overnemen om de bovengenoemde punten te corrigeren en daarnaast direct aan de Gasunie standaard te voldoen.	is artikel 6 zo veel als mogelijk aangepast aan hetgeen door de Gasunie is voorgesteld.
7	Verder verzoeken wij u om ons in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).	Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) bestond er geen mogelijkheid meer om de Gasunie nog in het kader van het vooroverleg tijdig te betrekken. Bij andere plannen waar belangen van de Gasunie aan de orde waren, is de Gasunie steeds om advies gevraagd en heeft indien dat nodig was overleg plaatsgevonden. Vanwege de inwerkingtreding van de Ow is vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro niet meer mogelijk nu dit artikel is komen te vervallen. Ook het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is komen te vervallen. De gemeente Sittard-Geleen zal bij elke wijziging van het omgevingsplan moeten aangeven hoe zij onder andere maatschappelijke partners en bestuursorganen bij wijzigingen betrekt.

	Indiener 2	
1	Waarom is er niet eerst overleg gevoerd met de omwonenden alvorens het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Zeker omdat regelmatig gevraagd is om informatie vanwege de verwaarlozing van de Engelse tuin.	Om dit bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening vast te kunnen stellen was het nodig om het ontwerp van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Het doel van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige bebouwing en functies, het wegbestemmen van de onbenutte bouwtitels op het eind van de Beekdalstraat en het beschermen van de landschappelijk en cultuurhistorische waarden. Hierin voorziet het bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar zijn in het verleden afspraken gemaakt over het herstel van de Engelse tuin. Die afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst. De gemeente is met de ontwikkelaar in overleg over nakoming van deze afspraken. Het bestemmingsplan valt echter buiten die reikwijdte van de overeenkomst. Het bestemmingsplan gaat ook niet over de onderhoudstoestand van de Engelse tuin en kan daar niets over regelen. Het bestemmingsplan voorziet enkel in een ruimtelijk-planologisch kader.
2 en 3	Het gebied "lichtgroen enkelbestemming park" Is bestemd voor: instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke, landschap ecologische, landschappelijke, landschapshistorische en cultuurhistorische waarden alsmede voetpaden. In het verdere plan Abshoven is aan deze mogelijkheden geheel geen invulling gegeven. Wat zijn de redenen dat daaraan geen invulling wordt gegeven en waarom is dat?	De voor 'Groen - Park' (artikel 3) (lichtgroen op de verbeelding) aangewezen gronden zijn bestemd voor: instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke, landschapsecologische, landschappelijke, landschapshistorische en cultuurhistorische waarden. Door het bouwen te verbieden en met de gestelde gebruiksregels en de regels voor het verrichten van werkzaamheden is beoogd om de genoemde waarden te beschermen. Niet geheel duidelijk is wat indiener bedoeld met in het verdere plan daaraan geen invulling wordt gegeven. Wellicht bedoeld indiener waarom het overige gebied rond Abshoven niet is bestemd als 'park'. Al in het oorspronkelijke bestemmingsplan was aan de Engelse tuin een andere bestemming toegekend dan aan het bebouwde deel van het gebied Abshoven. De Engelse tuin vraagt vanwege de waarden om een andere bestemming. Het gebruik en de aard van het gebied rond het bebouwde deel van het gebied vragen om een andere bestemming.
4 en 5	Voor het gebied "donkergroen, enkelbestemming natuur" geldt dat dit gebied aangewezen Ís voor onder andere: Instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische	De voor 'Natuur' (artikel 4) (donkergroen op de verbeelding) aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a.:

	waarde. In het verdere plan Abshoven wordt aan deze mogelijkheden geheel geen invulling gegeven. Om welke redenen wordt daaraan geen invulling gegeven en waarom is dat?	instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde; Door het bouwen op die gronden vrijwel geheel te verbieden, met de gestelde gebruiksregels en de regels die betrekking hebben op het verrichten van werkzaamheden is beoogd om de genoemde waarden te beschermen. De planregel geldt voor de eigenaar van de gronden. De als 'natuur' bestemde grond in dit plan sluiten aan bij de als 'natuur' bestemde gronden in het bestemmingsplan Buitengebied Sittard. Indien indiener meent dat de planregels worden overtreden dan kan hij een verzoek om handhaving indienen.
6	Het bestemmingsplan is opgesteld vanwege de veranderde omstandigheden en een gewijzigde weging van natuurwaarden in het betrokken gebied". Zoals onder andere uit de punten 3 en 4 blijkt wordt in het plan Abshoven aan deze mogelijkheden geheel geen invulling gegeven. Het enige dat verandert is de "bestemming wonen" die verdwijnt. Waarom worden "nieuwe inzichten" niet ingevuld in dit concept?	Zoals onder 1 is vermeld maakt het bestemmingsplan het bouwen van woningen niet meer mogelijk op de plek waar in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming "natuur" is gegeven. Daarnaast zijn er planregels opgenomen die het gebied, dat bekend staat als de 'Engelse tuin', beschermen. Het bestemmingsplan is gericht op het toelaten van bestaande functies en het verbieden van bepaald gebruik en bouwmogelijkheden. In het bestemmingsplan kunnen geen gebodsregels worden opgenomen.
7	Waarom wordt er geen asbestonderzoek uitgevoerd nu in het uitgevoerde onderzoek van de Antea Groep staat dat er een asbestonderzoek moet worden uitgevoerd.	Antea heeft in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd met het oog op de realisatie van woningen. De bestemming wordt nu echter gewijzigd van een gevoelige bestemming "wonen" naar een niet-gevoelige bestemming "natuur". Voor het wijzigen van de bestemming is nader asbestonderzoek niet noodzakelijk. Er is geen sprake van een acuut gevaar voor de gezondheid.
8	Uit de quick scan volgt dat om de hoogste natuurwaarde te behalen wordt aangeraden het beheer aan te passen op de potentiële natuurwaarden, waarbij menselijke verstoringen zoals asfalt, hekwerk en exoten verwijderd worden en het gebruik door wandelaars (inclusief honden) geleid wordt.' In het voorliggende plan is daar geheel niets van terug te vinden. Waarom negeert de gemeente in het voorliggende plan Abshoven dit advies en gebeurt er helemaal niets?	Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. De gemeente is geen eigenaar van de gronden met de bestemming "natuur". Vrijwel het gehele gebied is privaat eigendom. De gemeente heeft dus geen zeggenschap over het gebied en kan enkel door het stellen van regels en die regels te handhaven de waarden beschermen. Daarin voorziet dit bestemmingsplan. Indien de planregels worden overtreden is de gemeente in beginsel gehouden deze planregels te handhaven en de overtreder daarop aan te spreken. Momenteel is het gebied dat in het bestemmingsplan Abshoven wordt bestemd van 'wonen' in 'natuur' niet goed toegankelijk.
9	De Engelse tuin moet worden hersteld. Dit vloeit voort uit een overeenkomst tussen ontwikkelaar en de gemeente.	Zie ook hierboven onder 8. Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie hetgeen betekent dat de planregels niet kunnen verplichten om de Engelse tuin te herstellen. De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen planregels beogen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te beschermen.
10	In het gebied van het plan Abshoven loopt vanaf de bewoning Abshof een weg het gebied in. Die loopt langs een vierkant hekwerk ter rechterzijde. Op deze plaats stonden eerder de restanten van een gebouwtje met aan de hekken de waarschuwing "Asbest". De hekken staan er na jaren nog steeds maar waaruit blijkt dat het nu veilig is? Waarom wordt niet conform de adviezen uit punt 7 hier iets aan gedaan?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De beschreven locatie ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan Abshoven. Hetgeen indiener heeft gemeld is doorgegeven aan het team Toezicht en Handhaving.

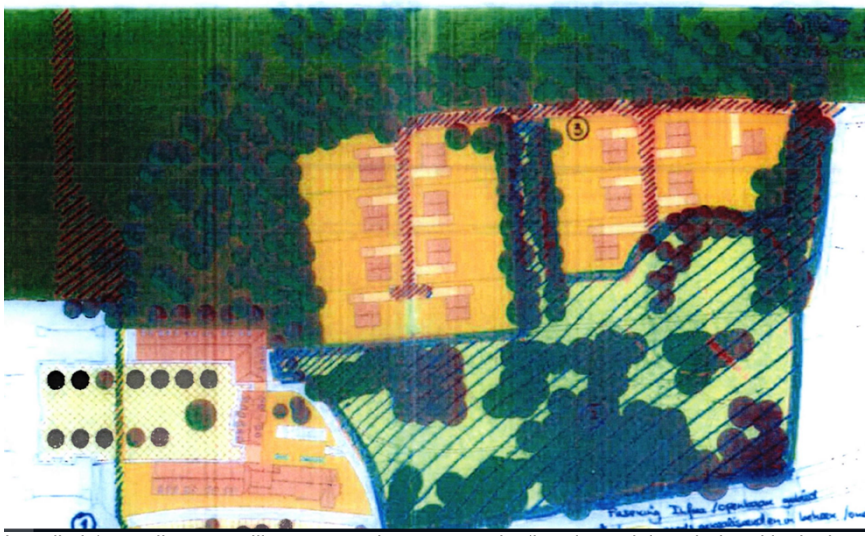
11	In het gebied van plan Abshoven staat nog de Lourdesgrot die dankzij onderhoud door vrijwilligers er prima bij ligt. Mag die blijven staan en onderhouden worden?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De planregels (artikel 3.4.1) gaan uit van het behoud van de Lourdesgrot. Zonder vergunning mogen er geen bouwwerken binnen de bestemming 'groen' worden gesloopt. In artikel 3.4.2 staat dat Indien de werkzaamheden kunnen worden beschouwd als normale onderhoudswerkzaamheden de Lourdesgrot onderhouden mag worden. Als dat niet zo is, dan moet er een vergunning worden gevraagd.
12	Voorbij de Lourdesgrot in het gebied van het plan Abshoven ligt links nog een heuveltje met restanten van een gebouw erop; wat gebeurt daarmee? Is daar onderzoek gedaan naar aanwezigheid van asbest? En zo ja wat waren de resultaten en zo nee waarom is geen onderzoek gedaan?	Met het heuveltje voorbij de Lourdesgrot met restanten van een gebouw erop gebeurt niets. In de Engelse tuin is geen asbestonderzoek uitgevoerd. Er is geen asbestonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd omdat de bestemming van dit deelgebied niet wijzigt. Mocht hier asbest aanwezig zijn dan kan dit worden gemeld. Indiener kan dag en nacht bij de RUD-ZL een melding doorgeven. Dit kan per telefoon 043 389 73 30 of online via het milieumeldingenformulier.
13	In het gebied van het plan Abshoven zijn op verschillende plaatsen zeer diepe (betonnen) putten. Wanneer wordt dat veilig gemaakt en zo niet waarom niet ook gezien de adviezen Ín punt 8?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat regels die ruimtelijke relevant zijn. Over de onderhoudstoestand kunnen geen bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Er kunnen geen gebodsbepalingen worden opgenomen. Dit gebied is eigendom van derden. De gemeente zal de eigenaar op het mogelijk gevaar aanspreken. Het gebied is weliswaar openbaar toegankelijk maar wel privaat eigendom.
14	Vanaf de weg Abshoven loopt in het gebied van het plan Abshoven een weg vol met kuilen en gaten naar de woongroep Abshof. Wanneer wordt die weg nu eindelijk eens aangepakt door de eigenaar en wie is de eigenaar?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.De gemeente is geen eigenaar en heeft geen zeggenschap over de weg. De projectontwikkelaar is eigenaar. De gemeente heeft de ontwikkelaar regelmatig op zijn verplichtingen gewezen.
15	Tussen de bebouwing van Abshof en Residentie Park Abshoven loopt, na de trappartij vanaf de doorgaande weg Abshoven, een voetpad met rode stenen (en op het eind een stuk asfalt) richting Geleenbeek. Dit voetpad stond ook in het bestemmingsplan uit 2001. In mail van 12-12-2014 heeft de gemeente laten weten dat dit pad openbaar gebied is en dat over juridische levering aan de gemeente afspraken zijn gemaakt met de eigenaar "Meulen". Is het pad inmiddels in eigendom en beheer en onderhoud bij de gemeente? Zo niet waarom niet?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De gemeente blijft in gesprek met de ontwikkelaar over het onderhoud van de paden en de wegen.
16	In het gehele gebied van het plan Abshoven staan of liggen op veel plaatsen palen en restanten van omheiningen of metalen hekken die soms nog afgesloten zijn; wanneer wordt daar onderhoud aan gepleegd? Zie ook de adviezen in punt 8.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Zie ook de reactie onder 8
17	In het gebied van het plan Abshoven zijn draaihekjes aangebracht als toegang; wie heeft dat gedaan en waarom? Daarnaast staan er borden in het gebied van het plan Abshoven met de aanduiding "Privéterrein" en "Betreden Op eigen risico". Waarom is dat gedaan en door wie en wat zijn de risico's van het betreden van het gebied?	De draaihekjes zijn aangebracht door de eigenaar van het terrein maar bevinden zich buiten het plangebied van het bestemmingsplan Abshoven. Borden in het gebied van het plan Abshoven met de aanduiding "Privéterrein" en "Betreden Op eigen risico" zijn vermoedelijk geplaatst door de eigenaar van de grond. Als het betreden op eigen risico is, betekent dat, mocht er schade of persoonlijk letsel ontstaan, de eigenaar niet aansprakelijk is daarvoor. Mochten er planregels zijn of worden overtreden dan kan een verzoek om handhaving worden ingediend.
18 en 19	Waarom wordt het gebied niet onderhouden? Met instemming van de burgemeester heeft indiener op 27 maart 2021 (punt 18) ook aandacht gevraagd aan de burgemeester mr. J. Verheijen over de status van het "onderhoud aan en de overdracht van de Engelse tuin". Hij zegde toe	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het gebied is geen eigendom van de gemeente maar is privaat eigendom. Mochten er planregels zijn of

	het uit te zoeken en ons te laten weten. Na zeer veel herinneringsmails kreeg indiener, met excuses, uiteindelijk pas op 9 februari 2022 een reactie van een medewerker van de gemeente die ons (samengevat) berichtte: "Voor zomerreces neemt college besluit over afronding van project Abshoven. In mei zijn contouren uitgekristalliseerd en zal ik u informeren". Nu op 23 januari 2024, dus bijna 2 jaar later heeft indiener nog niets van de gemeente gehoord. Waarom gaat de gemeente zo om met haar inwoners en hun belangen en worden die niet geïnformeerd, zie ook punt 1.	worden overtreden dan kan een verzoek om handhaving worden ingediend.
20	Aangaande punt 19. Is het Kwaliteitshandvest van de gemeente Sittard-Geleen niet meer van toepassing? Daarin staat dat je binnen 5 werkdagen een reactie krijgt op een vraag of verzoek, lukt dat niet dan krijg je een ontvangstbevestiging binnen 5 werkdagen. In ieder geval ontvang je dan een reactie binnen 7 weken. Zoals uit punt 19 blijkt duurt het nu al meer dan 100 weken. Waarom doet de gemeente dat?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Indien indiener niet tevreden is met de dienstverlening dan kan hij een klacht indienen.
21	In het gebied van het plan Abshoven zijn in de afgelopen jaren meerdere bomen omgewaaid met name in de winter. Dat komt omdat de bomen helemaal vol met klimop zijn begroeid. Iemand, de gemeente? , heeft vervolgens deze bomen in stukken gezaagd. Ook op het gebied van onderhoud van het groen is de afgelopen jaren in dit gebied geheel niets gebeurd. Waarom werd dit toegestaan gezien het vermelde in punt 3 en 9 en wie zaagde de bomen in stukken?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Mochten er planregels zijn of worden overtreden dan kan een verzoek om handhaving worden ingediend.
22	In het gebied van het plan Abshoven zijn op dit moment verschillende wandelpaden in gebruik. Onduidelijk is wat met die paden gaat gebeuren; daarover staat geheel niets in het plan Abshoven ondanks het gestelde in punt 3 en punt 8. Waarom is dat?	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De gemeente is geen eigenaar van het gebied. De planregels zijn gericht op het behoud van de aanwezige waarden. Voor het aanleggen van nieuwe paden is een vergunning nodig.
23	Wij vinden dat de gemeente bij een wijziging van het bestemmingsplan rekening moet houden met het feit dat de kopers van de appartementen zaken zijn beloofd die al die jaren niet zijn gerealiseerd. Zoals een mooie woonomgeving, duidelijkheid over eigendom en onderhoud en een mooie Engelse tuin als ook de eigendomssituatie in het plan uit 2001.	Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. Eigendom en onderhoud van het gebied zijn geen onderwerpen die in een bestemmingsplan worden geregeld. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied.
24	Uiteraard kunnen we geheel instemmen met het onderdeel in het plan Abshoven dat de bouw van woningen op 6 kavels in dit mooie gebied ongedaan maakt.	Het onmogelijk maken van de zes woningen in dit gebied is een aanleiding voor de wijziging van het bestemmingsplan. Voor het overige wordt de bestaande situatie vastgelegd.
25	Indiener wil graag alle argumenten weten voor de handelwijze van de gemeente bij het opstellen van dit plan Abshoven waarbij, zoals in punt 1 al vermeld is, geheel geen rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden noch met díe van andere inwoners van Munstergeleen, die allen inwoners van de gemeente Sittard-Geleen-Born zijn.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn, naast alle andere belangen, ook de belangen van de omwonenden en bewoners van het plangebied meegenomen. In het algemeen is het doel van een bestemmingsplan het vastleggen van het ruimtelijk beleid van de gemeente voor een bepaald gebied. In een bestemmingsplan staat wat er mag worden gebouwd en voor welke functies gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Het doel van dit specifieke bestemmingsplan is drieledig: - het vastleggen van het vergunde gebruik van de gebouwen (horeca, kantoor en woningen) , - het beschermen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het bijzonder van de Engelse tuin - het wegbestemmen de zes onbenutte bouwtitels zodat ook dit gebied gevrijwaard blijft van de bouw van woningen. De planregels houden rekening met het huidige gebruik en de huidige bebouwing. Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend en laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Bovendien zijn er nu planregels opgenomen die de omgeving vanwege zijn landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschermt.

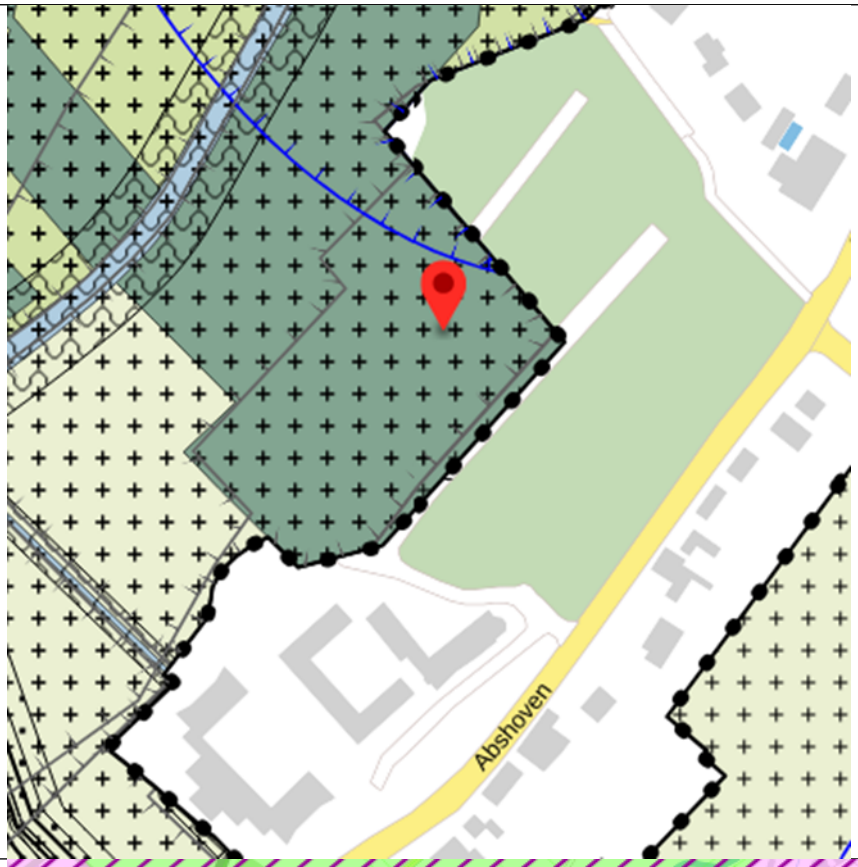
	Indiener ziet uit naar de reacties maar vooral ook naar positieve acties van het College in de vorm van een geheel aangepast nieuw concept plan Abshoven conform bovenstaande punten.	De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om tot aanpassing van het bestemmingsplan te komen.

	Indiener 3 VVE Appartementswoningen Residentie Park Abshoven,	
1	Er hebben zich ontwikkelingen in het gebied voorgedaan die niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen. Namelijk vanwege de horecagelegenheid Abshoven en de omvorming van het Geleenbeekdal is het gebied getransformeerd tot een soort van openbare ruimte. De bezoekers leggen beslag op de private parkeervoorzieningen.	Gezien het karakter van het gebied en de toegankelijkheid is er sprake van openbaarheid. Reeds in het bestemmingsplan Abshoven dat is goedgekeurd in 2002 was er in de kapel een horecagelegenheid voorzien. Op grond van dat bestemmingsplan was het ter plaatse nuttigen van voedsel e/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is een restaurant, bistro of café-restaurant toegestaan. De aanwezige parkeerplaatsen zijn mede bedoeld voor de in de kapel aanwezige functies waaronder de horecafunctie. Indien indiener meent dat er een tekort is aan parkeerplaatsen ten dienste van de horecafunctie dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen aan te leggen. De gemeente heeft echter geen eigendommen in het gebied en geen mogelijkheid om op private eigendommen maatregelen te treffen. Er is sprake van een mandelige weg waaraan de parkeerplaatsen zijn gelegen. De mandelige weg is gekoppeld aan de appartementsrechten. Het is aan de eigenaren van de weg om eventueel maatregelen te treffen om de eventuele parkeeroverlast te beperken.
2	Het oude bestemmingsplan bepaalde, dat die parkeergarage bestemd zou zijn voor alle 'toekomstige bewoners' van het plangebied, iets wat vooral door het inconsistente gemeentelijke beleid nimmer werkelijkheid is geworden. Wij memoreren hierbij het feit dat de bewoners van de naastgelegen, enkele jaren geleden gerealiseerde hoeve Abshof door de gemeente verplicht werden om parkeervoorzieningen op eigen terrein aan te leggen.	In de planregels staat niet dat alle toekomstige bewoners van de parkeergarage gebruik zouden moeten maken. Binnen de hele bestemming “woondoeleinden” zijn op grond van dat bestemmingsplan uit 2002 parkeervoorzieningen overal toegestaan. Enkel planregels en plankaart (verbeelding), en niet de toelichting, zijn juridisch bindend. In de toelichting van het bestemmingsplan Abshoven 2002 staat dat de toekomstige bewoners van de hoevewoningen ook gebruik zullen maken van de parkeergarage. Deze hoevewoningen zijn echter nooit gerealiseerd op de wijze zoals destijds was voorzien. Volgens het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid is het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Bij de realisatie van Abshof is daaraan uitvoering gegeven.
3	Indiener verwijst naar diverse brieven. Hierin zijn problemen kenbaar gemaakt aan de gemeente maar die problemen zijn nooit opgelost. De problemen hebben betrekking op de gebruiks-, eigendoms- en onderhoudssituatie rond Abshoven 29 (1 t/m 18), 31, 33 en 35.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De aangehaalde problemen zijn privaatrechtelijk en kunnen niet worden opgelost met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

	Indiener 4 Dirkzwager N.V., mr. B de Haan en mr. J.P.H. de Bruijn, Postbus 111, 6800 AC Arnhem, namens Jongen-Meulen Grondparticipaties V.O.F., Hompertsweg 34 6371CX Landgraaf	
1	Het wegbestemmen van de zes bouwtitels is onzorgvuldig en prematuur. Aan de belangen van Jongen-Meulen is onvoldoende gewicht	Alleen de kapel is hersteld. Anders dan dat indiener stelt is het kloostercomplex niet hersteld. Het kloostercomplex is door indiener gesloopt en op deze plek is nieuwbouw (Abshof) gerealiseerd. Indiener suggereert een verband tussen het herstel van het kloostercomplex en de kapel en de bouw van de zes villa’s. Een ruimtelijk verband tussen het wegbestemmen van de villa’s en het herstel van de kapel en het kloostercomplex is er niet. Er bestaat dus tussen beide locaties enkel een financieel verband en er bestaat geen samenhang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De

	toegekend mede gezien de in het verleden gemaakte afspraken en toegezegde compensatie. Door de villa's te betrekken in het plan is het mogelijk geworden de kapel en het kloostercomplex te herstellen zo blijkt uit de toelichting behorende bij het geldende bestemmingsplan	reden om de zes bouwtitels – inmiddels nog drie op eigendom van indiener – weg te bestemmen is immers ingegeven door natuur en landschappelijke motieven. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de resterende drie nog te bouwen woningen een ongewenste onderbreking zouden betekenen van het nu nog groene gebied tussen de straat Abshoven en de Geleenbeek. Bovendien heeft de indiener reeds een deel van de gronden waarop de andere drie woningen zijn geprojecteerd verkocht. De eigenaar is nu 'Natuurmonumenten'. Hiermee geeft de indiener blijk van dat hij niet meer voornemens is de woningen nog te bouwen.
2	Op grond van de exploitatie-overeenkomst uit 2003 hebben de indieners het recht om zes vrije sectorkavels te verkopen aan derden. De gemeente heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om te zorgen voor planologische toestemming.	De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2002 het bestemmingsplan vastgesteld, door GS goedgekeurd op 2 december 2003. Aan die inspanningsverplichting om een planologisch kader vast te stellen heeft de gemeente dus voldaan. In 2003 zijn immers de bouwkavels verankerd in het bestemmingsplan.
3	Vanwege gewijzigde economische omstandigheden zijn in 2010/2011 alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden besproken met onder andere 14 vrije sectorkavels. Omdat er door de alternatieve ontwikkeling zicht ontstaat op casco-restauratie van het klooster en de kapel is de gemeente bereid medewerking te geven. Daarom is op 22 december 2011 een nieuwe vaststellingsovereen-komst gesloten.	De door indiener genoemde alternatieve ontwikkeling met 14 woningen was voor een groot deel buiten het gebied geprojecteerd waarop de zes woningen op grond van het bestemmingsplan konden worden gebouwd. Hieronder een schets van het gebied waarop de veertien woningen waren geprojecteerd.  In artikel 1 van die vaststellingsovereenkomst staat dat 'het de exploitant bekend is dat het exploitatiegebied qua bestemmingsplan, alsook qua bouw- en milieuvoorschriften (nog) niet (geheel), c.q. (nog) niet onherroepelijk de eigenschappen bezit die voor de realisering van alle hiervoor vermelde vastgoed-elementen (o.a. de vrije sectorkavels) nodig zijn, om reden dat het door de exploitant gedachte alternatieve ontwerp niet (geheel) overeenstemt met het ter plaatse vigerende, door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen op 31 oktober 2002 (Gemeenteblad 2002, nummer 88) vastgestelde bestemmingsplan "Abshoven". De bestemmingsplantechnische alsook overige belemmeringen tot verkrijging van een omgevingsvergunning overziende, verklaart de exploitant de mogelijke consequenties te overzien, de ter zake bestaande risico's te aanvaarden en zelf de gemeente Sittard-Geleen niet aan te spreken, alsook de gemeente Sittard-Geleen te vrijwaren van aanspraken van derden te dier zake, zulks in de ruimste zin des woords. Op de gemeente rust voor zover zij (o.a. in verband met de door de exploitant te betrachten voortvarendheid en diens daartoe noodzakelijke initiatieven) daarover binnen het kader van haar bevoegdheid zeggenschap heeft c.q. daarop invloed kan uitoefenen- voor te zorgen, een inspanningsverplichting om te komen tot een actuele planologische c.q. vergunningtechnische mogelijkheid voor o.a. de uitgifte van 14 vrije sectorkavels (zie artikel 4 onder B van die overeenkomst). Onder 4 onder C worden verplichtingen van exploitant benoemd namelijk het aanleveren van een

		ecologisch onderzoek en een ruimtelijke onderbouwing. Nu -inmiddels bijna 13 jaar later - hebben de initiatieven van exploitant c.q. indiener niet geleid tot een ontvankelijk vergunningaanvraag of een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.
4	In de periode 2012-2015 zijn alle benodigde onderzoeken voor het vaststellen van het bestemmingsplan ingediend.	De onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangeleverd. De onderbouwing bleek echter onvoldoende nu immers het nieuwe plan voorzag in het bouwen van 14 woningen grotendeels buiten het bestemmingsplan Abshoven maar binnen de bestemming 'natuur' en buiten het bestaande stedelijke gebied namelijk in het buitengebied. Ten slotte is door indiener nooit een verzoek ingediend voor een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en bouwen.
5	Om te kunnen anticiperen op de voorgenomen herontwikkeling van project Abshoven, hebben initiatiefnemers met instemming van de gemeente en de provincie het perceel kadastraal bekend gemeente Munstergeleen, sectie D, nummer 1344 eind 2015 overgedragen aan Waterschap Roer en Overmaas.	Als gevolg van de eigendomsoverdracht is het bouwen van de zes woningen door de indiener niet meer mogelijk. Op grond van het bestemmingsplan zouden er nog maximaal drie op eigendom van de indiener kunnen worden gebouwd.
6	De ladderonderbouwing werd keer op keer niet akkoord bevonden. Op enig moment heeft uw gemeente te kennen gegeven dat het project Abshoven ruimtelijk niet (meer) past, omdat het plangebied in de vastgestelde POL2014 buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Er geldt daarom volgens uw gemeente een verzwaarde motiveringseis voor de ladderonderbouwing.	De beoogde locatie voor het bouwen van de 14 woningen is voor een groot deel gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied in de bestemming "natuur" aan de rand van het Geleenbeekdal. Op grond van de omgevingsverordening van de provincie Limburg is het gebied aangemerkt als 'Landelijke Gebied'. Een onderbouwing waarom de 14 woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gebouwd is nooit ontvangen. Bovendien staat de alternatieve ontwikkeling van het bouwen van 14 woningen in de bestemming 'natuur' ruimtelijk los van het wegbestemmen van de inmiddels nog drie bouwkavels omdat deze drie bouwkavels immers weliswaar buiten het bestaand stedelijk gebied waren geprojecteerd maar positief waren bestemd. De 14 nieuwe kavels waren geprojecteerd in het buitengebied in de bestemming 'natuur'. Op de locatie waar de drie bouwkavels waren voorzien kon dus gewoon worden gebouwd als er een aanvraag om een omgevingsvergunning zou zijn aangevraagd. Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied Sittard opgenomen. Daar waar de rode druppel staat waren een deel van de 14 woningen voorzien.

		
		
7	Uit de mededeling van het college waarin staat dat er geen medewerking kan worden verleend aan het bouwen van 14	Het college heeft niet mee wensen te werken aan het alternatieve plan omdat het alternatieve plan niet voorzag in een goede ruimtelijke ordening met name omdat het niet kon voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht. Niet kon worden aangetoond dat de 14 woningen niet binnen bestaand stedelijke gebied zouden kunnen

	woningen leidt indiener af dat bij het college nog steeds bereidheid bestond om mee te werken aan het plan van de 14 woningen.	worden gerealiseerd. Hetgeen de indiener uit de mededeling van het college afleidt is niet juist.
8	De gemeente heeft het voorstel gedaan om de in de anterieure overeenkomst overeengekomen maar niet gerealiseerde contigenten uit project Abshoven over te hevelen naar project Kleine Steeg. Dit leidt er uiteindelijk toe dat uw college uitdrukkelijk heeft ingestemd met het inzetten van 16 wooneenheden vanuit project Abshoven voor project Kleine Steeg. De overige contingenten worden financieel of anderszins gecompenseerd.	In de genoemde brief d.d. 12 december 2019 (bijlage 6 bij de zienswijze) staat dat gemeente en indiener verkennen welke mogelijkheden indiener ziet voor de realisatie van circa 30 eenheden in de bestaande bebouwing van de voormalige Dacapo-school gelegen aan de Kleine Steeg 13 in Sittard. Voor de uitruil van woningen stemde het college ermee in dat door indiener 16 eenheden vanuit project Abshoven inzet voor de Kleine Steeg. De overige contingenten kunnen financieel of anderszíns worden gecompenseerd. Uit deze passage blijkt reeds dat het niet meer in het voornemen van indiener lag noch dat indiener de intentie had om de zes woningen in het bestemmingsplan Abshoven te realiseren. Tot een voor de gemeente acceptabel plan met circa 30 woningen op de locatie Kleine Steeg heeft het nooit geleid. Indiener heeft in april 2020 enkel een plan gepresenteerd met 56 woningen.
9	Het is prematuur en daarom onzorgvuldig om nu dit bestemmingsplan vast te stellen terwijl er nog een bemiddelingstraject loopt, compensatie nog niet heeft plaatsgevonden en de overige gemaakte afspraken in het kader van dit project nog niet (financieel) zijn afgewikkeld.	Deze zienswijzen zijn niet ruimtelijk relevant. De locatie waarop de zes bouwtitels zijn geprojecteerd ligt tussen de Engelse tuin en het Geleenbeekdal en vormt feitelijk ruimtelijk met beide gebieden één geheel. Het realiseren van woningen in dit gebied zou tot gevolg hebben dat er een eiland met woningen in het gebied ontstaat. Bovendien is het wegbestemmen van de zes bouwtitels geheel in lijn met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarnaast is een deel van het plandeel waarop de zes woningen in het geldende bestemmingsplan zijn geprojecteerd door indiener verkocht. Daardoor kunnen er op grond van het geldende bestemmingsplan nog drie woningen worden gebouwd.
10	Bestaande rechten moeten in beginsel positief worden bestemd. Om dit te onderbouwen verwijst indiener naar een uitspraak (ABRvS 29 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1237) die betrekking heeft op bestaand legaal gebruik en één die betrekking heeft op een verleende vergunning (ABRvS 13 mei 2015, ECLI :NL: RVS:2015:L517). Bovendien is er geen sprake van gewijzigde planologische inzichten. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden	In beginsel moeten bestaande rechten positief worden bestemd. Dat is echter anders Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Dan kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. Zoals hiervoor is gesteld ligt de locatie waarop de zes woningen zijn geprojecteerd tussen het groengebied van de Engelse tuin en het dal van de Geleenbeek. De Geleenbeek is enige jaren geleden gerenatureerd. In het gebied tussen de spoorlijn en de Geleenbeek is het Absbroekbos ontwikkeld. De landschappelijke en natuurlijke waarden in en rondom dit gebied zijn aanzienlijk vergroot. Het achterwege laten van het bouwen van woningen tussen de Engelse tuin en de Geleenbeek zorgt ervoor dat er één groengebied ontstaat van de straat Abshoven tot de Geleebeek en verder. Uit de quick scan natuurwetgeving (referentie: QJUJ4VHFX747-1689842847-88:0.1 - Datum: 2 oktober 2023 – Public) opgesteld door Arcadis en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd blijkt dat het onderzoeksgebied bestaat uit een bosperceel met grote diversiteit aan loofbomen, zowel dood als levend. Daarbij vormt het onderdeel van een groter bosperceel en grenst het aan andere natuurlijke habitats. De conclusie is dat hierdoor de potentiële natuurwaarden in het gebied hoog is. Het landschappelijk en natuurlijke belang weegt daarom zwaarder dan het handhaven van de mogelijkheid om nog drie woningen op de locatie te bouwen.

		Bovendien is al in de Omgevingsvisie - vastgesteld door de gemeenteraad in 2016 - dit gebied aangemerkt als gebied voor kleinschalige landbouw, natuur en recreatie. Het bouwen van woningen past daar niet in.  Het zou daarom voor indiener in de lijn der verwachtingen moeten liggen dat de zes bouwkavels op enig moment zouden komen te vervallen. De door indiener genoemde uitspraken zijn niet van toepassing nu immers de woningen en het gebruik van de grond voor woningen niet bestaan en er geen vergunning voor het bouwen van de woningen is verleend. Bovendien is de helft van de grond waarop de zes woningen zijn geprojecteerd verkocht aan Natuurmonumenten zodat er nog slechts drie woningen kunnen worden gebouwd. Bovenstaande moet worden beschouwd als een aanvulling op de motivering die reeds in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Het is aan het college en uiteindelijk aan de raad om de belangen van de eigenaar en het belang van het bouwen van de drie resterende woningen af te wegen. Gelet op bovenstaande zijn die belangen afgewogen. Anders dan door indiener wordt gesteld zijn niet alleen de natuurwaarden van belang maar met name de ligging van het gebied en de samenhang met de omliggende gronden zoals hiervoor al beschreven.
1 1	2.16 Voor een sluitende businesscase is het bouwen van de zes grondgebonden woningen noodzakelijk Hoewel Jongen-Meulen de realisatie van exact dit bouwplan op deze locatie thans niet meer voor ogen staat, vertegenwoordigen deze bouw- en gebruiksmogelijkheden wel een (financiële) waarde. Door het wegbestemmen van deze mogelijkheden daalt onder andere de waarde van het perceel dusdanig dat een financieel haalbaar plan steeds verder naar de achtergrond verdwijnt.	Niet valt in te zien dat het bouwen van de zes woningen noodzakelijk is voor een sluitende businesscase nu immers indiener zichzelf de mogelijkheid heeft ontnomen door de helft van het perceel te verkopen waardoor feitelijk nog maar drie woningen gebouwd kunnen worden en bovendien indiener gedurende meer dan 20 jaar – waarvan gedurende een groot aantal jaren er geen sprake was van een bouwcrisis - geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om hier woningen te bouwen en zelfs nooit een vergunning heeft aangevraagd. Zoals indiener aangeeft is het plan Abshoven grotendeels uitgevoerd. Dat het resterende perceel mogelijk een financiële waarde vertegenwoordigd is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet relevant. Evenmin ruimtelijk relevant is dat er gesproken is over de bouw van woningen door indiener elders in de gemeente.
1 2	Tot slot dient bij de bepaling van het gewicht dat aan de gevestigde rechten en belangen bij legaal bestaand gebruik moet worden toegekend onder meer een rol te spelen of de uitgeoefende activiteiten verplaatst kunnen worden of dat een adequate financiële	De stelling en de uitspraak zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan nu immers er geen sprake is van bestaand gebruik. Het perceel wordt immers niet voor woondoeleinden gebruikt. Op de raad rust dus geen onderzoeksverplichting om te bezien of de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op een andere wijze kunnen worden gerealiseerd of dat een adequate financiële tegemoetkoming moet worden verstrekt. Mocht indiener van mening zijn dat er sprake zou zijn van planschade dan kan hij daartoe een verzoek indienen. De herbestemming van de grond is ingegeven door ruimtelijke motieven en staat los van de eventuele compensatie. Zie ook de reacties hiervoor.

	tegemoetkoming wordt verstrekt (vgl. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:326, r.o.17.41.	
13	Op basis van toezeggingen mocht indiener afleiden dat de raad geen bestemmingsplan zou vaststellen waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd. Indiener verwijst naar een anterieure overeenkomst uit 2011 waarin zou staan dat om ervoor te zorgen dat de actuele planologische c.q. vergunningstechnische mogelijkheid bestaat voor het realiseren van 14 vrije-sector-kavels binnen het plangebied. Indiener verwijst naar uitspraken waaruit zou moeten blijken dat de gemeente gebonden is om een alternatief plan in procedure te brengen. Later is deze toezegging omgezet in een compensatie van 16 woningen en appartementen aan de Kleine Steeg	Ten eerste moet worden opgemerkt dat de zogenaamde 14 vrijesector woningen niet binnen het plangebied Abshoven waren beoogd maar grotendeels binnen het bestemmingsplan Buitengebied in de bestemming “natuur”. Zoals hierboven reeds gesteld rustte op het college van Burgemeester en Wethouders een inspanningsverplichting. Op grond van de ruimtelijke onderbouwing en meer specifiek de ladder voor duurzame verstedelijking was er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat niet onderbouwd kon worden waarom de 14 woningen niet binnen bestaande bebouwd gebied kon worden gerealiseerd. Bovendien heeft de anterieure overeenkomst helemaal geen betrekking op de locatie waar nu de 6, en feitelijk 3, bouwtitels worden wegbestemd. De anterieure overeenkomst ziet op een bosperceel in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ met de bestemming “natuur”. De in de zienswijze genoemde uitspraken hebben betrekking op anterieure overeenkomsten die betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dat is hier anders omdat de overeenkomst over de 14 bouwkavels geen betrekking heeft op de locatie waar nu zes, feitelijk drie, bouwtitels worden wegbestemd. Voor het bestemmingsplan dat nu in procedure is, doet de anterieure overeenkomst dus niet ter zake. De zienswijze lijkt de strekking te hebben dat indiener wenst dat de anterieure overeenkomst wordt nagekomen. Zoals gesteld ziet de anterieure overeenkomst niet op het plangebied van het bestemmingsplan Abshoven 2024. Voor dit bestemmingsplan is ook relevant dat indiener zelf al aangeeft niet meer voornemens te zijn de zes, feitelijk drie, woningen nog te realiseren. Ten overvloede moet nog worden gesteld dat door indiener geen verzoek om wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan noch een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend bij de gemeenteraad of het college van Burgemeester en Wethouders. Tegen een weigering had indiener dan bezwaar en beroep kunnen instellen.
14		Anders dan indiener meent is er geen vertrouwen gewekt dat indiener tot in het eind der dagen gebruik zou kunnen blijven maken van de bouwmogelijkheid waarin het bestemmingsplan Abshoven vastgesteld ion 2002 voorziet. Zoals eerder gesteld heeft indiener zelf aangegeven niet meer voornemens zijn de zes woningen te realiseren hetgeen ook blijkt uit het gegeven dat een deel van de locatie is verkocht aan Natuurmonumenten. Mocht indiener menen nog in aanmerking te komen voor eventuele (plan)schade dan kan zij daartoe een verzoek indienen.
15	indien en voor zover de overeengekomen afspraken geen toezegging zouden inhouden die gehonoreerd moet worden, dient uw raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan wel rekening te houden met deze afspraken. Het is vaste rechtspraak dat uw raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan alle aan de orde zijnde belangen in de belangenafweging dient te betrekken, waaronder de belangen die gemoeid zijn met het nakomen van overeenkomsten.	Mocht indiener hiermee de ontwikkeling van 14 woningen in het bosgebied binnen de bestemming “natuur” in het bestemmingsplan Buitengebied Sittard bedoelen dan wordt hier nogmaals herhaald dat bij de realisatie van die woningen geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu immers er niet kan worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wederom wordt hier herhaald dat de overeenkomst geen betrekking heeft op het plangebied bestemmingsplan Abshoven 2024 nu immers die woningen waarop die overeenkomst betrekking heeft, grotendeels in het buitengebied waren geprojecteerd en niet binnen het plangebied Abshoven 2002 en evenmin binnen het plangebied Abshoven 2024.

16	Er zijn nog gesprekken gaande over de afwikkeling van het dossier	In het belang van een goede ruimtelijke ordening hechten het college van B&W en de raad eraan om de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied te behouden en te versterken door de mogelijkheid om de restende drie bouwtitels weg te bestemmen. Het college is nog steeds bereid om overleg te hebben met indiener en ook over de afwikkeling van dit dossier.