

Nota van ambtshalve aanpassingen

Voorontwerp bestemmingsplan “Kern Graetheide”

Nr	Adres/locatie	Aanpassing
1.	Art. 9.2, sub d van de planregels is niet geheel juist. In het plan is immers geen afwijkende maatvoering opgenomen.	Art. 9.2 sub d van de planregels wordt aangepast, met dien verstande dat de laatste volzin geheel komt te vervallen.
2.	Op 15 maart 2012 heeft de raad van Sittard-Geleen de (nieuwe) nota parkeernormsystematiek 2012 vastgesteld.	Paragraaf 2.4.3 van de toelichting (= Parkeerbeleid) wordt hierop aangepast.
3.	In de toelichting bij de bouwtitels in 3.1.6 ontbreekt een relatie met het beleid t.a.v. (het vervallen van) de zgn. onbenutte bouwtitels.	Paragraaf 3.1.6. van de toelichting aanpassen. Toegevoegd wordt dat op grond van het geldende beleid de zgn. onbenutte bouwtitels bij de eerstvolgende planherziening (over 10 jaren) komen te vervallen c.q. zullen worden ingetrokken.

Nota inspraak en vooroverleg

**Bestemmingsplan
"Kern Graetheide"**

Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Conform art. 3.1.1 Bro is bij de voorbereiding van dit voorontwerpbestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de betrokken besturen en diensten van Rijk en provincie alsmede andere instanties en bedrijven van wie de belangen (mogelijkerwijs) betrokken zijn bij dit bestemmingsplan:

Nr.	Bestuur / dienst	Datum reactie	Inhoud reactie	Standpunt gemeente
1.	Rijkswaterstaat	16-02-2012	Om nadelige invloeden op het functioneren van de vaarweg te voorkomen en/of te beperken, wordt gevraagd om langs de vaarweg (lees: Julianakanaal) een vrijwaringszone op te nemen op de verbeelding en de in de planregels. Tot op heden is hiervoor een afstand van 30 m gehanteerd. Aldus 'raakt' deze zone net het plangebied. Echter, op grond van nieuw beleid geldt voor onderhavige vaarweg een afstand van slechts 25 meter aan weerszijden van de vaarweg.	Toepassing geven aan een vrijwaringzone van 25 m. Zowel de verbeelding als ook de toelichting worden hierop aangepast.
			I.v.m. de waterkerende functies van vaarwegen worden op dit moment beschermingszones uitgewerkt in een legger die naar verwachting medio 2012 in concept gereed zal zijn. Indien de legger wordt vastgesteld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt gevraagd om bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat-Beschermingszone waterkering" op te nemen op de verbeelding en de regels.	Dit advies wordt gevolgd. Mocht de legger worden vastgesteld vóór vaststelling in de raad, dan zal het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

2.	Waterschap Roer en Overmaas	14-02-2012	De beoordeling van het plan geeft in deze fase geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving
3.	Gasunie	27-02-2012	De beoordeling van het plan geeft in deze fase geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving
4.	Provincie Limburg	28-02-2012	<p>Het archeologisch aspect is niet goed verwoord.</p> <p>Zo moeten de verbeelding en planregels beter op elkaar worden afgestemd. Bovendien dienen in de toelichting de juiste kaarten en voorkomende categorieën beschreven te worden. Omdat tevens onduidelijk is of de gemeenteraad inmiddels een beleidsadvieskaart heeft vastgesteld, en zo ja of deze overeenkomt met het door de provincie voor de beoordeling gebruikte concept, is onduidelijk of het bodemarchief afdoende is beschermd.</p>	<p>Zowel de verbeelding, regels als toelichting worden (beter) op elkaar afgestemd.</p> <p>V.w.b. de gemeentelijke beleidskaart wordt in de toelichting opgenomen deze kaart nog niet is vastgesteld, maar vooruitlopend daarop wel wordt gebruikt bij planvorming. De gemeente is van mening dat zo haar bodemarchief afdoende wordt beschermd. Overigens is van belang dat van de (mogelijke) 7 beleidscategorieën er in dit plan 2 aanwezig zijn, beleidscat. 2 en 4.</p> <p>In de toelichting (par. 3.4) wordt opgenomen dat aan de beleidscategorieën 2 en 4 planregels worden gekoppeld:</p> <p>Voor beleidscategorie 2 (= waarde archeologie-1) geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is.</p> <p>Voor beleidscategorie 4 (= waarde archeologie-2) geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv</p>

				<p>archeologisch vooronderzoek nodig is.</p> <p>Voorts wordt in deze paragraaf een overzichtstekening van het plangebied opgenomen waarop de aanwezige archeologische beleidscategorieën duidelijk staan aangegeven.</p> <p>Bij de regels moeten de verwijzingen binnen de diverse bestemmingen (naar de Waarde archeologie) worden aangepast, meer specifiek moet worden verwezen naar de juiste artikelen. Bovendien wordt in artikel 14.2, sub b. onder 3. + artikel 14.4 sub b. onder 3 de oppervlakte.</p>
5.	Brandweer Zuid-Limburg	04-04-2012	Geadviseerd wordt om een aantal maatregelen te nemen ter verbetering van de beheersbaarheid van een incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Ondanks de voorgestelde maatregelen kan niet worden voorkomen dat een zeker restrisico aanwezig blijft.	Het advies geeft geen aanleiding tot wezenlijke aanpassingen van de toelichting. Wel wordt de toelichting op onderdelen aangepast waardoor het advies van de brandweer integraal onderdeel uitmaakt van de toelichting en dus ook van de verantwoording groepsrisico.

Inspraakreacties

Conform de Inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 27 oktober 2011 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de 'Trompetter' van 8 februari 2012, waarbij tevens is aangegeven dat er op 1 maart 2012 een zgn. inloopbijeenkomst wordt gehouden. De inwoners/bedrijven in het plangebied zijn hierover tevens geïnformeerd bij brief van 6 februari 2012.

Nr.	Naam/adres	Datum reactie	Inhoud reactie	Standpunt gemeente
1.	Dhr. Tholen Graetheide 51a 6121 RM Born	01-03-2012	<p>Gevraagd wordt om de woonbestemming aan de rechterzijde van de woning Graetheide 51a te verbreden. Door de historisch gegroeide situatie ontbreekt hier nu feitelijk een tuin.</p> <p>Indien (nog) mogelijk wordt ook gevraagd om een woonbestemming op te nemen voor een zijstraat van de Graetheide, meer specifiek een deel van het perceel gelegen op ca. 40 meter aan de rechterzijde van het bestaande woonhuis Graetheide 51a. Hier zou een woonbestemming op rusten dan wel op hebben gerust.</p>	<p>Gebleken is dat ter plaatse inderdaad geen sprake is van een tuin bij het woonhuis Graetheide 51a. Een verbreding van de woonbestemming is derhalve acceptabel, mede ook omdat dit in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar is door aan te sluiten bij de tegenover gelegen woning/bebouwing aan Graetheide 53.</p> <p>M.b.t. de gevraagde woonbestemming wordt opgemerkt dat het desbetreffende perceel is gesitueerd buiten de plangrenzen van onderhavig voorontwerp bestemmingsplan. Dit perceel valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Born. Het perceel heeft daarin geen woonbestemming doch een agrarische bestemming. Aldus kan aan deze inspraakreactie geen gehoor worden gegeven.</p>

				<p><u>Conclusie:</u> De woonbestemming (lees: tuin) van het perceel Graetheide 51a wordt aan de rechterzijde opgerekt tot aan de kadastrale grens met perceel nr. 586. Parallel hieraan wordt ook de plangrens verschoven.</p>
2.	Dhr. en mevr. Heuts Graetheide 39 6121 RM Born	06-03-2012	De digitale verbeelding behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Graetheide" is niet in overeenstemming met de kaartuitsnede die aan de brief van de gemeente Sittard-Geleen (d.d. 6 februari 2012) is toegevoegd en waarin inwoners van de kern Graetheide zijn geïnformeerd omtrent de actualisatie. Hierdoor bestaat enige vrees voor woningbouw aan de achterzijde van het perceel Graetheide 39.	<p>De bijlage waaraan wordt gerefereerd is abusievelijk meegezonden met de brief van de gemeente en heeft ook geen status.</p> <p>Juridisch bindend is uitsluitend de digitale verbeelding behorend bij het bestemmingsplan Kern Graetheide zoals dat later in 2012 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.</p> <p>Dat bestemmingsplan, en dus ook bijbehorende verbeelding, heeft geen betrekking op (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen in onderhavig gebied. Bestaande woningen en woningbouwtitels worden gerespecteerd en ook als zodanig op de verbeelding opgenomen.</p> <p>Meer specifiek kijkend naar het perceel van betrokkene (Graetheide 39) dan blijkt uit de verbeelding dat aan de achterzijde van dit perceel geen bouwvlak t.b.v. woningbouw is opgenomen, met uitzondering van de bestaande woning aan Graetheide 25b. Kortom, op basis van onderhavig bestemmingsplan is hier geen enkele vorm van woningbouw voorzien c.q. mogelijk. Overigens zou eventuele woningbouw zich ook niet</p>

				verdragen met het nieuwe woningmarktbeleid zoals verwoord en vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.
3.	R. Salden Graetheide 14 6121 RN Born en J. Salden Graetheide 24 6121 RP Born	20-03-2012	Gevraagd wordt om de bestemming van de percelen Graetheide 14 en 24 aan te passen aan de werkelijke situatie. Dit is nu niet correct op de verbeelding opgenomen.	<p>Gebleken is dat op perceel Graetheide 14 sprake is financiële dienstverlening c.q. kantoorruimte aan huis. Op grond van het beleid is dit onder voorwaarden toegestaan. Voorts was op perceel Graetheide 24 jarenlang een aannemersbedrijf gevestigd. Dit is inmiddels overgegaan in opslag en groothandelsactiviteiten van bouwmaterialen.</p> <p><u>Conclusie:</u> De woonbestemming van perceel Graetheide 14 wordt voorzien de functieaanduiding 'Beroep aan huis'. Voorts wordt perceel Graetheide 24 voorzien van de bestemming 'Specifieke vorm van bedrijf – groothandel in bouwmaterialen'.</p>