

BESTEMMINGSPLAN GUTTECOVEN EN EINIGHAUSEN

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

TOELICHTING

- ☐ concept voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☐ vast te stellen
- ☒ vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen
d.d. 1 oktober 2009

oktober 2009

110501/ZC9/0K7/701247

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Planopzet	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Duurzaam bouwen	7
2.1.3	Resumé	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	8
2.2.2	Provinciale Woonvisie Limburg	10
2.3	Regionaal beleid	12
2.3.1	Convenant duurzaam bouwen	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	13
2.4.2	Parkeerbeleid	13
2.4.3	Klimaat en duurzame ontwikkeling	13
2.4.4	Retail structuurvisie	14
3	Analyse plangebied	15
3.1	Historische ontwikkeling	15
3.1.1	Guttecoven	15
3.1.2	Einighausen	15
3.2	Beschrijving ruimtelijke Situatie	16
3.2.1	Ruimtelijke situatie guttecoven	16
3.2.2	Ruimtelijke situatie Einighausen	17
3.3	Milieu- en Hinderaspecten	18
3.3.1	Geluid	18
3.3.2	Bodem	19
3.3.3	Externe veiligheid	19
3.3.4	Luchtkwaliteit	19
3.3.5	Water	22
3.3.6	Cultuurhistorie en archeologie	23
3.3.7	Ecologie	25
3.3.8	Kabels en leidingen	25
4	Planopzet	26
4.1	Ruimtelijk plan	26
4.2	Juridische regeling	26
4.2.1	Verbeelding	26

4.2.2	Planregels	27
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Bijlage 1	Eindverslag inspraak	32

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 PLANMOTIVERING

De gemeente Sittard-Geleen wil op korte termijn haar grondgebied voorzien van een actuele, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak al geruime tijd en zijn daardoor niet altijd meer actueel. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaarden scheppend. Voor de kernen Einighausen en Guttecoven heeft het gemeentebestuur besloten om, als onderdeel van een opzet tot actualisering van plannen voor het gehele grondgebied, één bestemmingsplan te ontwikkelen, met name omdat een eenduidig planologisch-juridisch kader thans ontbreekt. Planologisch gezien is het plangebied een lappendeken van verschillende bestemmingsplannen en een aantal tussentijdse aanpassingen hierop. De vigerende bestemmingsplannen in het gebied zijn:

Guttecoven		
Naam bestemmingsplan:	Vastgesteld:	Goedgekeurd:
ABP Limbricht + wijziging	21-12-1977	24-04-1979
Guttecoven	05-07-1990	13-02-1991
Woonwagenlocatie Beukenboomsweg Guttecoven 1995	04-07-1996	15-10-1996

Einighausen		
Naam bestemmingsplan:	Vastgesteld:	Goedgekeurd:
ABP Limbricht + wijziging	21-12-1977	24-04-1979
Einighausen	28-06-1984	26-11-1985
Einighausen uitwerkingsplan Concordiastraat fase 2	15-05-1990	17-07-1990
Concordiastraat	09-07-1998	20-10-1998

Het bestemmingsplan “Guttecoven en Einighausen” vervangt bovenstaande plannen.

De actualisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. In belangrijke mate is de juridische regeling hierop toegesneden.

1.2

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het bestemmingplan “Guttecoven en Einighausen” heeft betrekking op twee kernen namelijk Guttecoven en Einighausen.

De kern Einighausen is deel meegenomen in dit bestemmingsplan en is verdeeld over een verbeelding, bestaande uit 2 bladen, waardoor hiervoor de volgende verdeling ontstaat:

- Deelgebied noord.
- Deelgebied midden.

Voor deelgebied zuid zal te zijner tijd een separaat bestemmingsplan worden opgesteld (zie ook paragraaf 3.3.3.)

Ook voor de kern Guttecoven is een opdeling gemaakt in de verbeelding; hier waren twee bladen benodigd. Deze zijn als volgt:

- Deelgebied noord.
- Deelgebied zuid.

De begrenzing volgt de bebouwingsgrenzen van de kernen, deze is weergegeven op de nevenstaande overzichtskaart.

1.3

PLANOPZET

Bestemmingsplan “Guttecoven en Einighausen” heeft het karakter van een zogenaamd beheerplan. Dat betekent dat de bestaande situatie gehandhaafd wordt en er slechts beperkte bouw mogelijkheden zijn. Voor dit bestemmingsplan is verder gekozen voor de systematiek van gedetailleerde bestemmingen. In het gebruik van het plan door burgers en door de gemeente biedt deze systematiek een zekere mate van flexibiliteit, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding (bestaande uit meerdere bladen) zijn bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Planregels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. Tevens zijn per bestemming bebouwings- en gebruiksregels in de voorschriften aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de onderzoeken (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de conform de gemeentelijke inspraakverordening te organiseren inspraak en de uitkomsten van het overleg met betrokken instanties, deel uit te maken van de toelichting.

1.4**LEESWIJZER**

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit vormt het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als om de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). De toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. De opzet van deze juridische regeling wordt in hoofdstuk 4 kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.

HOOFDSTUK 2

Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

2.1.2 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen komt in bredere kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Belangrijk hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu.

Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995).

2.1.3 RESUMÉ

In het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden. Onderhavig voornemen past binnen dit bundelingsbeleid van de Rijksoverheid.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

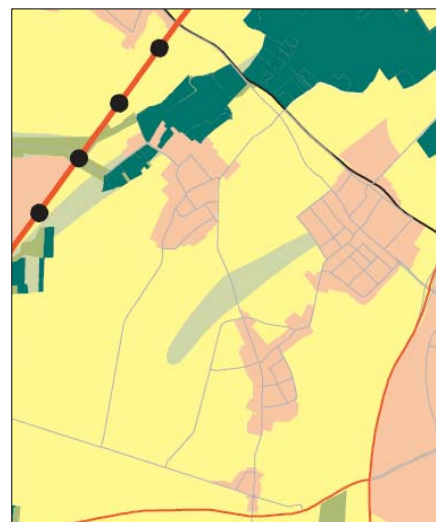
Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Vervolgens is het POL 2006 op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in de plaats van het POL 2001 getreden.

Net als het POL 2001 is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

Uitsnede kaart 1 POL
'Perspectieven'

Op kaart 1 'perspectieven' van het Pol is te zien dat de kernen deels gelegen zijn in een stedelijke ontwikkelingszone (perspectief 8). Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze vangen dus een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Als er binnen dit perspectief rode ontwikkelingen plaatsvinden zal dit samen gaan met de ontwikkeling van extra groen en/of uitloopgebied. Dit wordt verder ter beoordeling aan de gemeente gegeven.

Tevens zijn de kernen deels gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek en vallen onder het perspectief 9 'stedelijke bebouwing'. De grens stedelijke dynamiek geeft de uiterste grens waarbinnen in de toekomst de bij het profiel passende functies, milieus en leefstijlen kan worden ontwikkeld. Het perspectief 9 'stedelijke bebouwing' omvat alle woon-, winkel- en voorzieningen-gebieden en de bedrijventerreinen en eventueel bijbehorende wegen. Alle bekende plannen voor ontwikkelingen mits gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek zijn opgenomen binnen dit perspectief. De gemeente kan hierbinnen op bestemmingsplanniveau differentiatie aanbrengen.



Uitsnede kaart 4b POL
'Groene waarden'

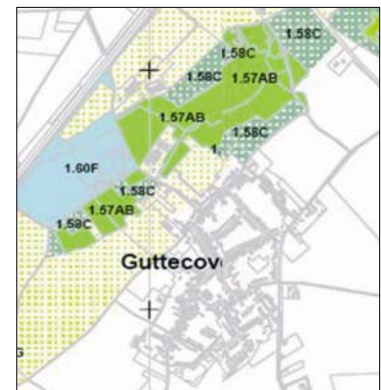


Aan de noordzijde van de kern Guttecoven is een stuk natuurgebied gelegen welke binnen het perspectief 1, Ecologische hoofdstructuur (EHS) valt. Deze wordt verder uitgewerkt op de kaart 'Groene waarden' van het POL.

Op deze kaart wordt dit natuurgebied verder aangeduid als nieuw natuurgebied. Dit wordt, aangezien het onder het eerder genoemde perspectief 1 valt, geregeld in de POL-herziening EHS uit 2005. Hierin wordt vermeld dat deze nieuwe natuurgebieden voortkomen uit

Uitsnede kaart BNBL

verschillende beleidsstukken namelijk de Stimuleringsplannen Natuur- Bos- en Landschap op basis van de SN (Subsidieregeling natuurbeheer 2000) en op basis van de RBON (Regeling beheersovereenkomsten en natuurontwikkeling). Hierbinnen kent deze zone meerdere categorieën. Als er gekeken wordt naar de kaart behorende bij het BNBL is te zien dat in dit gebied alleen de categorie C (nieuwe natuur) geldt en zodoende de andere categorieën hier kunnen worden uitgesloten. Voor deze categorie zijn geen verdere specificaties op dit niveau gegeven.



Op kaart 4c van het POL is te zien dat Guttecoven grotendeels gelegen is in een bufferzone rond een prioritair verdroogd natuurgebied. Hier is het beleid gericht op stand-still ten aanzien van onttrekkingen én op sanering van bestaande putten (via toetsing aan Gewenst

Uitsnede kaart 4c POL
'Blauwe waarden'



Grond- en Oppervlaktewater Regiem). De exacte begrenzing is samen met regelgeving ten aanzien van onttrekkingen opgenomen in de Verordening waterhuishouding 1997. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aan dit beleid getoetst te worden.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een beheersplan is en geen nieuwe ontwikkelingen kent, betekent dit dat hieromtrent geen problemen met het gestelde beleid intreden.

Resumé

Het provinciale beleid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan. Binnen dit beleid zijn er wel enkele bepalingen opgenomen voor de ecologische waarden ten noorden van Guttecoven waarvan de bufferzone tot over Guttecoven strekt. Zodra er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied dient er wel aan dit beleid getoetst te worden. Aangezien dit bestemmingsplan een beheerplan betreft, is dit niet aan de orde en behoeft dit geen verdere toetsing.

2.2.2 PROVINCIALE WOONVISIE LIMBURG

Zonder een complete samenvatting te geven van de Provinciale Woonvisie worden hier in kort bestek de belangrijkste beleidskeuzen genoemd die in dit document zijn aangegeven. In de Provinciale Woonvisie wordt een aantal trends geconstateerd met betrekking tot de toekomstige woningmarktontwikkelingen. Voor heel Limburg geldt dat de bevolking ouder wordt. Dat vraagt op het vlak van wonen, welzijn en zorg grote inspanningen. Voor het stedelijk gebied Westelijke Mijnstreek geldt tevens als uitdaging dat de woonwensen zich deels richten op identiteit en op een 'begrijpelijke' schaal worden geconcretiseerd. De volgende beleidskeuzen zijn in de Provinciale Woonvisie gemaakt:

Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte (kwantitatieve opgave):

Stap 1: een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt

Het tekort aan woningen wordt in de periode tot 2010 teruggedrongen met 75%, en is in 2020 volledig weggewerkt. Met name voor de stedelijke gebieden wordt wat extra ruimte gecreëerd, omdat herstructurering nu eenmaal schuifruimte nodig heeft om vaart te kunnen krijgen. Daarbij wordt aangesloten op de reeds gemaakte afspraken tussen rijk, gemeenten en provincie.

Stap 2: werken binnen bandbreedten

De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudensverdunding. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's. Voor de regio Westelijke Mijnstreek geldt voor de periode 2004-2010 een bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen en voor de periode 2010-2020 een zelfde bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen. Ieder woningbouwplan zal door de gemeente worden getoetst aan de uitgangspunten van de regionale agenda uit de provinciale woonvisie.

Stap 3: huishoudensontwikkeling, migratie en markt volgen, wanneer nodig koers bijstellen

Op basis van goede argumenten en aan de hand van monitoring kunnen de bandbreedten in de loop van de tijd worden gewijzigd of verruimd. Die argumenten moeten zijn gerelateerd aan de woningmarkt, de woningbehoefte en aan kwalitatieve doelstellingen. Er wordt bij aanpassing van bandbreedten vanzelfsprekend wel gelet op de samenhang tussen regio's.

Beleidskeuze kwalitatieve opgave:*Stap 1: ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht*

Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder 'gemiddeld' aanbod en meer 'bijzonder' aanbod, innovatief en consumentgestuurd. Aandacht voor woonmilieus en voor te waarborgen of nieuw te scheppen kwaliteiten. Goede mogelijkheden voor starters, door doorstroming en door bijzondere initiatieven. Een gevarieerd aanbod voor ouderen.

Stap 2: meer variatie bij grondgebonden woningen in koop- en huursector

In de grote stedelijke gebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- Centrum en rond centrum: aandacht voor grote, grondgebonden stadswoningen met stadstuin, maar ook beknopte kleine stadswoningen voor starters.
- Wijken aan de rand van de stad: steviger kavels, grote woningen.
- De echte stadsranden: echt groen wonen.

Stap 3: aandacht voor groter wordende groep ouderen, gevarieerd aanbod creëren

Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van twintigers of veertigers. Koop of huur, landelijk of stedelijk, groot of klein, grondgebonden of gestapeld. Er moet veel breder worden meegedacht, in plaats van 'waarnemend' te denken en de vraag van ouderen onmiddellijk door te vertalen in appartementen met lift van 70 m². De essentie is: zijn de bij voorkeur zeer gevarieerde woningen intern en extern goed toegankelijk, met alle woonfuncties zonder hindering op één niveau bereikbaar, en met voorzieningen en diensten om de hoek of juist aan huis.

Agenda voor de Westelijke Mijnstreek

De regio Westelijke Mijnstreek heeft aangegeven de uitwerking van de regionale agenda plaats te laten vinden aan de hand van twee sporen: Een uitvoeringsplan tot 2010 waarin alle plannen en projecten voor de periode tot 2010 in beeld worden gebracht. Er wordt hierbij gestreefd naar een ontspannen woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht met bijzondere aandacht voor ouderen en starters. Daarnaast kent de regio een aantal concrete speerpunten:

- Het oppakken van de herstructureringsopgave.
- Inzetten op verdere ontwikkeling en uitvoering van wonen/zorg/welzijn; duurzame ontwikkelingen.
- Behoud en uitbreiding van groen- en landschappelijke waarden.
- Inzetten op stedelijkheid en vitale kernen en buurten.

Deze speerpunten zijn de basis voor alle plannen en projecten voor de periode tot 2010. Een woon(milieu)visie tot 2020 die als toetsingskader geldt voor alle projecten en plannen die tot 2020 worden geïnitieerd. In deze visie staan behoud en uitbouwen van de kwaliteit van bestaande woonmilieus en ontwikkeling van nieuwe "excellente" woonmilieus voorop.

Samenvattend betekent dit dat de regio Westelijke Mijnstreek kiest voor prioritering tot 2010 en sturing van 2010 tot 2020. De provincie heeft per brief gereageerd op de bovengenoemde regionale agenda en heeft de agenda integraal opgenomen in de Provinciale Woonvisie. Momenteel wordt deze woonvisie opgesteld.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 CONVENANT DUURZAAM BOUWEN

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002.

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert. Deze integrale aanpak is - mede voortkomend uit de ondertekening van het Convenant Dubo SWM - de leidraad voor de ontwikkelingen van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Waar mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen (publiekrechtelijke verankering). Duurzaamheidsmaatregelen moeten niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra en innovatieve kansen. In zijn algemeenheid wordt in het kader van energiebesparing gestreefd naar de toepassing van extra isolatie en energiezuinige installaties. Daarnaast dient te worden gestreefd naar de toepassing van duurzame energie en de toepassing van het maatregelenpakket zoals genoemd in het convenant.

Bij de ontwikkeling van het project dient invulling te worden gegeven aan het "Beleidsplan Duurzame Energie" en aan "duurzaam stedelijk waterbeheer". Centrale thema's bij "duurzaam stedelijk waterbeheer" zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren door:

- Regenwaterinfiltratie of -berging binnen het projectgebied.
- (Piek)hemelwaterafvoeren via gescheiden rioolstelsel naar bergings-/infiltratiebassin in het plangebied dan wel via het gemengd rioolstelsel/vuilwaterafvoer/riolering.

2.4 **GEMEENTELIJK BELEID**

2.4.1 **AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN**

Beleid aangaande aan huis gebonden beroepen en bedrijven is op dit moment in ontwikkeling bij de gemeente Sittard-Geleen. Uitgangspunt is dat nieuwe aan huis gebonden beroepen en bedrijven enkel via vrijstelling worden toegestaan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan die ervoor zorg dragen dat het woonkarakter niet in het gedrang komt.

2.4.2 **PARKEERBELEID**

De gemeente Sittard-Geleen heeft in december 2004 het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Belangrijkste bouwsteen van dit beleidsplan is de 'parkeerplaatsverplichting'. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. In de nota "Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie" zijn functie- en locatieafhankelijke parkeernormen opgenomen en is een kader geschapen voor de toepassing van deze normen. Hierbij zij opgemerkt dat het slechts beleidsmatige voorstellen betreft die pas als norm gelden zodra zij vastgesteld zijn binnen de bouwverordening of een bestemmingsplan. Zodoende worden deze normen in dit bestemmingsplan behandeld en hiermee vastgesteld. De normen zoals gesteld binnen de eerder genoemde nota zullen voor het onderliggende plangebied dus als toetsingskader dienen na vaststelling van dit bestemmingsplan en bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen waarbij gebruik wordt gemaakt van flexibiliteits- en/of vrijstellingsregelingen.

2.4.3 **KLIMAAT EN DUURZAME ONTWIKKELING**

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert. Deze integrale aanpak is - mede voortkomend uit de ondertekening van het Convenant Dubo SWM - de leidraad voor de ontwikkelingen van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Voor Guttecoven en Einighausen zijn geen nieuwbouwontwikkelingen geregeld. In dat kader zal duurzaamheid dus ook maar beperkt aan de orde komen. Op het gebied van water en het beheer van het watersysteem bestaan er mogelijkheden. Centrale thema's op het gebied van duurzaam waterbeheer zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren.

Voor dit bestemmingsplan zijn er in dat kader verschillende aspecten aan de orde:

- Natuurlijke waterstromen zo veel als mogelijk in stand houden.
- Regenwaterinfiltratie of -berging binnen het plangebied.
- Aanleg van een gescheiden stelsel, waarbij (piek)hemelwaterafvoeren via dit gescheiden rioolstelsel naar bergings-/infiltratiebassins in/nabij het plangebied kunnen worden afgevoerd.

De gemeente Sittard-Geleen heeft meegedraaid met het landelijke Pilotproject “Klimaat en dubobeleid”. Vanuit dit project zal de gemeente het beleid hieromtrent actualiseren in de vorm van het beleidsplan “Klimaat en dubobeleid gemeente Sittard-Geleen”. Zodra dit plan vastgesteld is zal deze ook als vigerend gelden voor onderhavig plangebied.

2.4.4

RETAIL STRUCTUURVISIE

De gemeente Sittard-Geleen heeft de gewenste ontwikkeling van de stad geschetst in de Stadsvisie. Deze visie stelt tot doel dat de drie voormalige gemeenten groeien tot één samenhangende stad. Voorzieningen in de stad dienen te zorgen voor een basiskwaliteit in de buurten. Voorzieningen dienen ook de aantrekkingskracht van de stad te vergroten. Voor het onderdeel detailhandel is een uitwerking van deze stadsvisie ontwikkeld in de vorm van de "Retailstructuurvisie" (op 28 februari 2008 vastgesteld). Deze beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel in het plangebied.

Voor de kernen Guttecoven en Einighausen wordt binnen de beleidsvisie gesteld dat deze kernen zelfstandig onvoldoende draagvlak kennen voor een volwaardig voorzieningencentrum. Voor de toekomst wordt hier geen verandering in verwacht. De inwoners van deze kernen zijn vooral aangewezen op het voorzieningencentrum van Limbrichterveld, deze zal op peil worden gehouden. Voor de eerdergenoemde kernen wordt gesteld dat er niet gestreefd wordt hier winkelcentra te realiseren.

HOOFDSTUK

3 Analyse plangebied

3.1

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Om de bestaande stedenbouwkundige situatie van Guttecoven en Einighausen te verklaren, wordt er kort ingegaan op de historische ontwikkeling aan de hand van een aantal topografische kaarten.

3.1.1

GUTTECOVEN

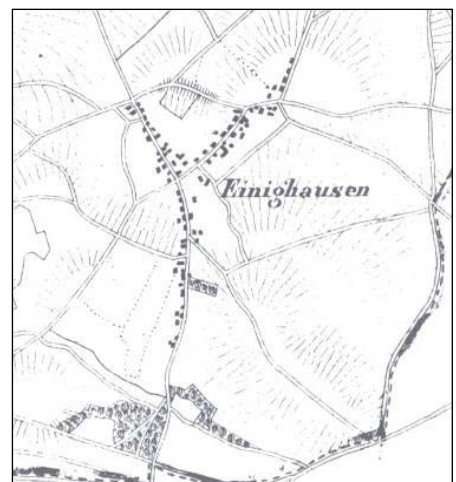
De kern Guttecoven maakte zoals al eerder genoemd ook deel uit van de voormalige gemeente Limbricht. Het was destijds een kleine kern met veelal lintbebouwing langs enkele wegen en een enigszins centraal gelegen kerk. Uit de historische kaart (1866) blijkt ook duidelijk dat het bos dat aan de noordzijde van Guttecoven ligt destijds al aanwezig was.



3.1.2

EINIGHAUSEN

Op nevenstaande uitsnede is de kern Einighausen weergegeven zoals deze eruit zag rond het jaar 1866. De kern vormde samen met de kernen Guttecoven en Limbricht de gemeente Limbricht. Deze gemeente had een inwoneraantal van ongeveer 1475 en besloeg een oppervlakte van 914 hectare. De drie kernen waren binnen deze gemeente ongeveer gelijk qua grootte. Op de uitsnede van de topografische kaart is de huidige situatie van de kern te zien.



De historische kern is hierin nog duidelijk te herkennen aan de lintbebouwing die de hoofdwegen volgt. Zuid-oostelijk is er duidelijk een ontwikkeling geweest die uitbreiding van de kern tot gevolg had. De kern is in de loop der jaren aan deze zijde sterk uitgegroeid maar heeft voor de rest geen noemenswaardige ontwikkeling meegemaakt. Wat verder opvalt is dat er in de huidige situatie een kleine losstaande kern zich bij de kern Einighausen heeft gevoegd. Deze losstaande kern bestond vroeger vooral uit bos en is dus in de loop der jaren ontwikkeld tot onderdeel van de kern Einighausen.



3.2 BESCHRIJVING RUIMTELIJKE SITUATIE

3.2.1 RUIMTELIJKE SITUATIE GUTTECOVEN

Stedenbouwkundige aspecten

De kern Guttecoven heeft in de loop der tijd wel enige ontwikkeling gekend, zo zijn er aan de noord-, oost- en zuidzijde uitbreidingen gerealiseerd. De structuur binnen de kern wordt wel nog steeds bepaald door de oorspronkelijke bebouwing. Dit is de lintbebouwing langs de Dorpsstraat, de Veersestraat, de Kerkstraat, de Beukenboomsweg en de Wijnrankenstraat. Binnen deze kern neemt de kerk aan de Kerkstraat een enigszins centrale positie in.

Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De ontsluiting vindt voornamelijk plaats via de Einighauserweg die overgaat in de Beukenboomsweg; deze liggen oostelijk van de kern. Deze vormen de verbinding met de kern Einighausen en de Sittarderweg. Verder is er vanuit Guttecoven een verbinding met de Rijksweg(A2) via de Rijstraat.

Parkeren

In Guttecoven zijn geen parkeerproblemen bekend bij de gemeente. Parkeren gebeurt op eigen terrein (garages, opritten etc.) en op de openbare weg (langsparkeren en parkeerhavens). Er zijn geen ontwikkelingen gepland die een negatieve invloed hebben op de parkeersituatie in Guttecoven.

Groen

Guttecoven is een kleine groene kern in het buitengebied. Noordelijk van de kern is een natuurgebied gelegen met waardevolle natuurwaarden. Dit gebied wordt in het provinciale beleid dan ook grotendeels beschermd. Aangezien er geen wijzigingen in deze kern en zijn omgeving zijn voorzien en de bestaande situatie zoveel mogelijk wordt gehandhaafd zijn er geen problemen te verwachten op dit gebied..

Voorzieningen

In Guttecoven zijn meerdere voorzieningen gelegen. Hiervan noemen we er enkele:

- Een kerk, begraafplaats, buurthuis en school.
- Een café en een bistro/cateraar.
- Twee buurtsupers.
- Enkele agrarische bedrijven en een carshop.
- Een voetbalvereniging.
- Een aannemersbedrijf en een transportbedrijf.
- Meerdere aan huis gebonden beroepen en bedrijven als een bouwkundig adviesbureau, een fietsenmaker, twee installatiebedrijven, een imker, een schoonheidssalon al dan niet alternatieve geneeswijze praktijk en een kleinschalige modezaak.

Met name deze laatste voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan binnen de woonbestemming geregeld, omdat ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

3.2.2**RUIMTELIJKE SITUATIE EINIGHAUSEN*****Stedenbouwkundige aspecten***

Einighausen kent een overwegende woonfunctie. In de loop der tijd heeft er uitbreiding van deze kern plaatsgevonden. Dit is alleen met beperkte mate gebeurd aan de zuid-oostzijde van deze kern. Hierdoor is de oude lintbebouwing nog steeds duidelijk herkenbaar binnen de structuur van de kern die eigenlijk vooral wordt bepaald door de Heistraat en de Everstraat. Wat opvalt is het gedeelte van de kern dat in het verlengde van het zuiden van de Heistraat ligt. Dit onderdeel van de kern Einighausen ligt op de verbinding via de Heistraat na los van de bovenliggende bebouwing.

Verkeerskundige aspecten***Ontsluiting***

De kern wordt ontsloten via de eerder genoemde wegen de Heistraat en de Everstraat. De Heistraat ontsluit in noord/zuidrichting tussen Geleen en Guttecoven. De Everstraat haakt op deze ontsluitingsweg aan in noord-oostelijke richting naar de kern Limbricht. Voor het zuidelijk gelegen deel van de kern geldt dat deze ontsloten wordt door de Bergerweg in westelijke richting, verder sluit deze Bergerweg en de kern ook aan op de Urmonderbaan die oost-westelijk een verbinding legt tussen Urmond en Sittard. Het verdere wegennetwerk binnen de kern bestaat voornamelijk uit buurtontsluitingswegen met een 30 km/u zone.

Parkeren

In Einighausen zijn geen parkeerproblemen bekend bij de gemeente. Parkeren gebeurt op eigen terrein (garages, opritten etc.) en op de openbare weg (langsparkeren en parkeerhavens). Er zijn geen ontwikkelingen gepland die een negatieve invloed hebben op de parkeersituatie in Einighausen.

Groen

Einighausen is een groene kern gelegen in het buitengebied. Deze situatie wordt zoveel mogelijk gehandhaafd, er zijn dan ook geen grootschalige wijzigingen in de groenstructuur voorzien.

Voorzieningen

In Einighausen zijn diverse voorzieningen gelegen. Het voert te ver om ze allemaal te noemen. Wel is duidelijk dat ze een zeer belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp. Het gaat onder andere om de volgende (soorten) voorzieningen:

- Enkele cafe's waarin ook een friture is gevestigd.
- Een kerk, pastorie, peuterspeelzaal en een basisschool.
- Enkele agrarische bedrijven, danwel voormalige agrarische bedrijven, en een kinderboerderij.
- Een installatiebedrijf, containerbedrijf, vleeshandel, twee autobedrijven, een loods en een bouwservice bedrijf.
- Enkele winkels en meerdere aan huis gebonden beroepen en bedrijven als schoonheidssalon, pedicure, rijsschool, kapsalon, hoefsmid en therapeut.

Een aantal van deze voorzieningen heeft een specifieke bestemming gekregen op de plankaart behorend bij dit bestemmingsplan. Een aantal is ook geregeld binnen de woonbestemming, zolang het woonkarakter overheerst.

3.3**MILIEU- EN HINDERASPECTEN****3.3.1****GELUID**

Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden. Het zoneren behelst het creëren van een bepaalde afstand tussen een grote geluidveroorzakende functie (bv. verkeer/industrie) en geluidgevoelige gebieden (bv. woongebieden). Binnen een geluidzone geldt een beperking voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

Voor bestemmingsplan Guttecoven en Einighausen geldt dat dit plan het karakter heeft van een beheerplan. Dit betekent dat de bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied gehandhaafd worden en overeenkomstig de huidige situatie geregeld worden in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw in het gebied. Om deze redenen is er geen noodzaak om akoestisch onderzoek uit te voeren

3.3.2 BODEM

Voor het aspect bodem geldt een vergelijkbare redenering als voor geluid. Bestemmingsplan Guttecoven en Einighausen betreft een beheerplan. De bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden dus gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw in het gebied en dus bestaat er geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

3.3.3 EXTERNE VEILIGHEID

Voor het gehele plangebied geldt dat door middel van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

In het ontwerpbestemmingsplan was het plangebied Einighausen deelgebied Zuid opgenomen. Door dit deelgebied lopen twee buisleidingen (10 inch ethyleen, DPO). Deze leidingen lopen daarnaast in de directe nabijheid van Einighausen deelgebied Midden. Op grond van het bestaande beleid en de bestaande regelgeving zou voor deze beide leidingen een veiligheidsafstand moeten worden opgenomen van 175 meter.

Het externe veiligheidsbeleid rond buisleiding is echter in ontwikkeling. Door het Ministerie van VROM wordt gewerkt aan een Amvb Buisleiding, waarin nieuwe veiligheidsafstanden zullen worden opgenomen. Over de gevolgen hiervan bestaat nog onduidelijk. Het meest extreme scenario is echter dat door opname van de bovenstaande veiligheidszone een zogeheten saneringsscenario wordt geschapen. Dit houdt in dat de gemeente de woningen gelegen in deze zone dient op te kopen en af te breken. Het ministerie van VROM verschaft in deze geen uitsluitel ondanks herhaaldelijke verzoeken van onze zijde. Het hiervoor geschetste heeft tot gevolg dat voor een deel van het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid niet verzekerd is. De kans dat dit scenario werkelijkheid wordt is klein, maar niet uit te sluiten. Om die reden zijn de betreffende delen (heel Einighausen deelgebied Zuid en enkele woningen van Einighausen deelgebied Midden) niet het definitieve bestemmingsplan opgenomen. Pas nadat de nieuwe Amvb en zijn gevolgen bekend zijn, kan voor die gebieden een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

Uit de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in beide kernen verder geen risicodragende objecten of gegevens aanwezig zijn. Wel zijn de kernen gelegen in een gebied met veel gevaarlijke transportroutes. Bij nieuwe ontwikkelingen –die op grond van het voorliggend plan niet mogelijk worden gemaakt- binnen het plangebied dient bij het opstellen van toekomstige planherzieningen er rekening gehouden te worden met deze routes en de bijbehorende risicoafstanden.

3.3.4 LUCHTKWALITEIT

Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als “Wet luchtkwaliteit”. Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende “Besluit luchtkwaliteit 2005” ingetrokken.

In de “Wet luchtkwaliteit” zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL het eerste kwartaal van 2009 in werking treden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de “Wet luchtkwaliteit” en het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Normen

De normen voor de in Nederland maatgevende stoffen zijn als volgt:

- Stikstofdioxide (NO₂): 40 microgram/m³ vanaf 1 januari 2010.
- Fijn stof (PM₁₀): grenswaarde 40 microgram/m³ (vanaf 1 januari 2005).

Naar verwachting zullen, op grond van een nieuwe Europese Richtlijn Luchtkwaliteit, de termijnen waarop aan de grenswaarden moet worden voldaan verruimd worden.

Bevoegdheden

Een belangrijk gegeven is dat (artikel 5.16) zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen. Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van saldering, het gaat dan om plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets kunnen verslechteren, maar in een groter gebied per saldo verbeteren. Saldering moet plaatsvinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied. Maatregelen die de luchtkwaliteit in het grotere gebied per saldo verbeteren, moeten zo veel mogelijk gelijktijdig uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitskaarten Provincie Limburg

In 2006/2007 heeft de Provincie Limburg luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de berekende concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie zijn vermeld. De kaarten zijn doorgerekend voor het basisjaar 2005 en er is een prognose berekend voor het jaar 2010.

De kaarten tonen concentratieprofielen rond de (drukke) Rijks- en provinciale wegen. Buiten het invloedsgebied geeft de kaart de waarde aan van de door het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) berekende Grootschalige Concentratiegegevens Nederland (GCN), waarin de zogenaamde achtergrondbelastingen zijn opgenomen.

Met name in binnenstedelijke gebieden, en de bebouwde kom, geeft de kaart een onderschatting van de daadwerkelijke concentraties. De gemeenten zijn verplicht om voor deze wegen aanvullende berekeningen te maken en daarover te rapporteren aan de Provincie.

Guttecoven en Einighausen

De berekeningen van de gemeentelijke wegen zijn opgenomen in de gemeentelijke Rapportage Luchtkwaliteit. Uit de rapportage 2006 van de gemeente Sittard-Geleen blijkt dat de luchtkwaliteit iets beter is dan in 2004. Desondanks wordt op 33 plaatsen de norm voor luchtverontreinigende stoffen overschreden. Het gaat veelal om beperkte overschrijdingen, die naar verwachting de komende jaren sterk zullen afnemen door schonere voertuigen en infrastructurele projecten. Maatregelen zoals het aanbrengen van parkeerverwijssystemen, dynamisch verkeersmanagement, verbeterde verkeersregelininstallaties, de Rijkswegboulevard en de ongelijkvloerse kruisingen op de Middenweg zijn al in uitvoering genomen of gereed.

Het college van B & W heeft in september 2007 ook een Luchtkwaliteitplan vastgesteld. Dit plan beschrijft de gemeentelijke maatregelen om de normoverschrijdingen van de luchtkwaliteit in Sittard-Geleen aan te pakken. Tevens wordt met de uitvoering van dit plan de algemene luchtkwaliteit in de gemeente verbeterd.

Resumé

Voor de kernen Guttecoven en Einighausen geldt dat er geen (bouw)ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan (beheerplan), waardoor er geen verslechtering van de luchtkwaliteit op zou kunnen treden. Er is daarom geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

3.3.5

WATER

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform de Vierde nota waterhuishouding van het Rijk, het belang van de watersysteembenadering benadrukt. Daarbij spelen drie thema's een rol: ten eerste verhard oppervlak loskoppelen van het riool, ten tweede duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en ten derde (her)gebruik van regen- en afvalwater. Bij afkoppeling wordt naast zoveel mogelijk hergebruik, waar mogelijk uitgegaan van het vasthouden en infiltreren van water op perceelsniveau.

Goed waterbeheer is één van de factoren die compact bouwen mogelijk maakt. Compact bouwen leidt tot een groot verhard oppervlak en dus tot de noodzaak tot infiltratie of opvang van hemelwater. Ook hevige regenbuien mogen niet tot wateroverlast lijden. Tenslotte is er de wens duurzaam om te gaan met het gebiedseigen water.

Op veel plaatsen wordt regenwater rechtstreeks op de riolering geloosd. Het gevolg daarvan is dat relatief schoon water met vuil rioolwater wordt vermengd hetgeen kan leiden tot negatieve effecten: lozing van ongezuiverd afvalwater (overstorten) of slechtere zuivering. Bovendien wordt het grondwater niet aangevuld, met verdroging als gevolg. Om deze negatieve gevolgen voor het watersysteem en de waterketen te voorkomen wordt in de Vierde Nota Waterhuishouding gestreefd naar het afkoppelen van 20% van het bestaand verhard oppervlak en 60% van nieuw verhard oppervlak van het riool. Afkoppelen staat hierin weergegeven als (duurzame) bronmaatregel.

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) dient in 2020 minimaal 20% verhard oppervlak voor bestaande bebouwing te zijn afgekoppeld. Einighausen en Guttecoven zijn in een zogenaamd 'infiltratiegebied' gelegen. In het kader van het afkoppelen van hemelwater is door de provincie Limburg, het Zuiveringschap Limburg en de waterschappen een beslisboom opgesteld voor het verantwoord afkoppelen van hemelwater. Met behulp van deze beslisboom wordt snel duidelijk of het verantwoord is om af te koppelen en onder welke voorwaarden.

Verder wordt de voorkeur uitgesproken voor respectievelijk gebruik van hemelwater, infiltratie van hemelwater, vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater en als laatste afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De kernen Guttecoven en Einighausen hebben over het algemeen genomen een gemengd rioleringsstelsel dat op termijn zal worden vervangen door een gescheiden stelsel.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient te worden aangetoond dat dit nieuwe gebruik geen nadelige gevolgen ten aanzien van de waterhuishoudkundige staat van de gronden met zich mee brengt. Hiertoe dient er een watertoets procedure te worden doorlopen. Binnen deze toets wordt er een waterparagraaf opgesteld welke ter toetsing aan het Watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas wordt voorgelegd.

Aangezien het onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is voorziet deze niet in nieuwe ontwikkelingen, om deze reden is een watertoets niet benodigd als onderdeel van dit bestemmingsplan.

3.3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

In verband met de aspecten cultuurhistorie en archeologie is de waardekaart voor de Limburgse Cultuurhistorie op de provinciale website geraadpleegd.

Einighausen

Archeologische vindplaatsen

Binnen het plangebied staan twee archeologische vindplaatsen geregistreerd in het landelijk archeologisch informatie systeem (ARCHIS). Het betreft een vindplaats op de hoek Boschweg/Einighauserweg (ARCHIS-waarnemingsnummer 8655) en een vindplaats gelegen tussen de Everstraat en de Grote Vaartweg (ARCHIS-waarnemingsnummer 36421). Ter plaatse van de eerstgenoemde vindplaats is tijdens een archeologisch onderzoek aardewerk aangetroffen. Dit aardewerk werd gedateerd in de periode Late Bronstijd/IJzertijd. Op de locatie is vervolgens een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd waarbij echter geen archeologische grondsporen zijn aangetroffen. Op de tweede locatie zijn archeologische resten uit de Romeinse tijd aangetroffen. De betreffende resten houden vermoedelijk verband met een weg uit de Romeinse tijd en enkele graven uit deze periode. Deze vindplaats staat tevens geregistreerd onder amateurvondst 196 en 201 op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente. Ook in de directe omgeving van de plangrens liggen diverse archeologische vindplaatsen. Het betreffen vindplaatsen die betrekking hebben op archeologische resten uit de Steentijd en Romeinse tijd.

Monumenten

Een deel van de bebouwde kom van Einighausen komt overeen met archeologisch monument 16539. Dit monument heeft betrekking op het gebied waarbinnen de vroegmoderne en waarschijnlijk ook de laatmiddeleeuwse bewoning van Einighausen verwacht wordt. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Archeologische verwachting

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente bevindt de plangrens van Einighausen zich in een gebied met hoge archeologische verwachting.

Conclusie

Binnen de plangrens van Einighausen kunnen verschillende zones archeologische resten voorkomen. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-Mv worden deze resten vernietigd. Om te voorkomen dat bij toekomstige ontwikkelingen archeologische resten ongezien verloren gaan, zijn de volgende gebieden op de verbeelding opgenomen:

- Het grondgebied dat zich binnen archeologisch monument 16539 bevindt.
- Het gebied dat zich binnen een schaal van 50 m van ARCHIS-waarnemingsnummer 36421 bevindt.
- De gebieden met de bestemming “Agrarisch gebied”, met uitzondering van het gebied op de hoek Boschweg/Einighauserweg (dit gebied is namelijk reeds onderzocht).
- Het groengebied aan de Concordiastraat en het Fischerpad.

Deze zones hebben op de verbeelding de dubbelbestemming “Bescherming archeologische waarden” gekregen.

In de planregels is vastgelegd dat bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm –Mv in principe verboden zijn, tenzij:

1. De gemeentelijk archeoloog anders beslist.
2. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er zich geen archeologische resten in het plangebied bevinden.
3. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de aanwezige archeologische resten niet bedreigd worden door de geplande ingreep.
4. De archeologische resten opgegraven worden.

Guttecoven

Archeologische vindplaatsen

Binnen de plangrens van Guttecoven staan geen archeologische vindplaatsen geregistreerd in het landelijk archeologisch informatiesysteem (ARCHIS). De dichtstbijzijnde geregistreerde archeologische vindplaats ligt direct ten westen van het plangebied aan de Eppekoutsweg (ARCHIS-waarnemingsnummer 51650). Ter plaatse zijn in 2001 archeologische resten uit het Mesolithicum, Neolithicum en de IJzertijd aangetroffen. De resten worden in verband gebracht met nederzettingsterreinen uit de desbetreffende perioden. Deels binnen de plangrens ligt amateurvindplaats 507 (zie bijlage) De weergegeven contour betreft de vermoedelijke begrenzing van een nederzetting uit het Neolithicum (Bandkeramische cultuur).

Monumenten

Een deel van het grondgebied binnen de plangrens komt overeen met archeologisch monument 16538. Dit monument heeft betrekking op het gebied waarbinnen de vroegmoderne en waarschijnlijk ook laatmiddeleeuwse bewoning van Guttecoven verwacht wordt. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Archeologische verwachting

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente bevindt de kern van Guttecoven zich in een gebied met hoge archeologische verwachting.

Conclusie

Binnen de plangrens van Guttecoven kunnen verschillende zones archeologische resten voorkomen. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-Mv worden deze resten vernietigd. Om te voorkomen dat bij toekomstige ontwikkelingen archeologische resten ongezien verloren gaan, zijn de volgende gebieden op de verbeelding opgenomen:

- Het grondgebied dat zich binnen archeologisch monument 16538 bevindt.
- Twee terreinen in het zuidoosten, namelijk het gebied met de bestemming “agrarisch gebied” en het gebied met de bestemming “sport- en speelvoorzieningen”. Deze twee gebieden bevinden zich in een zone met een hoge archeologische verwachting.

Deze zones hebben op de verbeelding de dubbelbestemming “Bescherming archeologische waarden” gekregen.

In de planregels is vastgelegd dat bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm –Mv in principe verboden zijn, tenzij:

1. De gemeentelijk archeoloog anders beslist.
2. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er zich geen archeologische resten in het plangebied bevinden.
3. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de aanwezige archeologische resten niet bedreigd worden door de geplande ingreep.
4. De archeologische resten opgegraven worden.

3.3.7

ECOLOGIE

Beide kernen zijn gelegen buiten het stedelijk gebied en hebben zodoende ook raakvlakken met dit gebied. Het is dan ook aannemelijk dat er binnen de kernen een aantal ecologische waardes aanwezig zullen zijn. Voor de kern Guttecoven geldt dit zwaarder aangezien deze zuidelijk ligt van een natuurgebied. Dit natuurgebied is hydrologisch gevoelig en zodoende valt de kern Guttecoven binnen de bufferzone voor dit gebied.

Voor dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat aangezien dit een beheerplan is. Er zullen dus geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dit betekent dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden en dat de aanwezige ecologische waardes binnen deze kern als de nabij gelegen natuurwaardes niet zullen worden aangetast door dit bestemmingsplan.

3.3.8

KABELS EN LEIDINGEN

Gas-, water- en elektriciteitstransport vindt meestal ondergronds plaats. Ten behoeve van de bescherming van bepaalde ondergrondse kabels en leidingen worden in een bestemmingsplan beschermingszones geregeld. In de voorschriften en op de plankaart worden deze zones opgenomen voor de grotere kabels en leidingen, die door het plangebied lopen.

Binnen het plangebied zijn een hogedruk gastransportleiding, hogedruk gasvoedingsleiding en hoogspanningsleidingen aanwezig. De betreffende leidingen en veiligheidszone zijn op de plankaart aangegeven.

HOOFDSTUK

4 Planopzet

4.1**RUIMTELIJK PLAN**

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid met betrekking tot de kernen Guttecoven en Einighausen. Leidraad is een ruimtelijke en functionele zonering van de bebouwde kom. Daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. In de kernen Guttecoven en Einighausen zijn geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan ‘Guttecoven en Einighausen’ heeft dan ook het karakter van een beheerplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

4.2**JURIDISCHE REGELING**

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) en de planregels (voorheen voorschriften geheten). Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

4.2.1**VERBEELDING**

Vanwege de omvang van het plangebied bestaat de verbeelding uit 5 analoge bladen. Voor de kern Einighausen zijn er drie deelgebieden: noord, midden en zuid. De kern Guttecoven is weergegeven op twee bladen: noord en zuid. De analoge schaal van de verbeelding is 1:1.000.

Op de verbeelding zijn de verschillende percelen binnen het plangebied “ingekleurd” met een bepaalde bestemming, waarvoor in de planregels allerlei regels zijn vastgelegd. Er zijn 15 afzonderlijke bestemmingen en 2 dubbelbestemmingen.

De afzonderlijke bestemmingen zijn:

- Wonen.
- Wonen en detailhandel.
- Tuinen.
- Zakelijke dienstverlening.
- Horeca.
- Maatschappelijke voorzieningen.
- Bedrijven.

- Agrarisch gebied.
- Groen.
- Begraafplaats.
- Sport- en speelvoorzieningen
- Verkeersgebied.
- Garageboxen.
- Verkeersgebied.
- Nutsvoorzieningen.

De dubbele bestemmingen zijn:

- Leidingen (hoogspanningsleiding, hogedruk gasvoedingsleiding en hogedruk gastransportleiding).
- Bescherming archeologische waarden.

Op de verbeelding staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld de toegestane maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, en in sommige gevallen het maximale bebouwingspercentage of de toegestane dakhelling.

4.2.2

PLANREGELS

Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote veranderingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek die de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanregels zijn ruim en flexibel opgezet waardoor beperkte ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. De planregels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente heeft ontwikkeld.

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De op de verbeelding met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De in het plangebied voorkomende woonwagens zijn specifiek op de plankaart aangegeven.

Voor percelen waar een bestaand recht tot het bouwen van een woning geldt, is besloten om dit recht in beginsel te handhaven, tenzij er wettelijke belemmeringen zijn of de eigenaar heeft aangegeven dat de titel kan komen te vervallen.

Voorts is kleinschalige bedrijvigheid die qua aard en omvang ondergeschikt is aan de woonfunctie specifiek op de verbeelding aangegeven. In het gebied aanwezige bedrijven waarbij een woning aanwezig is zijn eveneens bestemd als Wonen.

Via ontheffing (voorheen vrijstelling genoemd) binnen deze bestemming, is onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de voorschriften bij deze bestemming opgenomen.

Wonen en detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de functies wonen en detailhandel toegestaan.

Via ontheffing, is onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Tuinen

Deze bestemming heeft niet alleen betrekking op de voortuinen van woningen binnen de bestemming 'wonen', maar ook op de diepere achtertuinen bij woningen waarvan het perceel grenst aan het buitengebied. Bij de achtertuinen vangt de bestemming tuin aan op 20 meter afstand gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw; op deze wijze wordt de openheid naar het buitengebied zoveel mogelijk gewaarborgd.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde toegestaan.

Binnen de bestemming kunnen ook bij de woningen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken worden gebouwd mits wordt voldaan aan de planregels.

Zakelijke dienstverlening

De in het plangebied voorkomende kantoren zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de kantoren positief bestemd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Horeca

De in het plangebied aanwezige horeca is binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn deze gelegenheden positief bestemd. De horecagelegenheden zijn ingedeeld in categorieën; deze indeling is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. In het bestemmingsplan is uitsluitend horeca toegestaan in de op de verbeelding aangegeven categorie. Via ontheffing kan horeca in een lagere categorie worden toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Maatschappelijke voorzieningen

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d. zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn deze voorzieningen positief bestemd.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Bedrijven

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor autohandelaren geldt dat deze specifiek op de verbeelding zijn aangegeven. In de omschrijving is verder aangegeven welke soorten bedrijven hier niet zijn toegestaan. Het betreft onder andere milieugevoelige bedrijvigheid, zoals benzinestations met LPG en inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Agrarische bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de agrarische bedrijven geregeld.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Agrarisch gebied

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Er zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een beperkte bouwhoogte.

Groen

De gronden zijn onder andere bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten.

De bouwvoorschriften binnen deze bestemming regelen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Begraafplaats

Binnen deze bestemming zijn de begraafplaatsen geregeld. De bouwregels geven aan dat uitsluitend gebouwen in de vorm van fietsenstallingen, onderhouds- en opslagruimten zijn toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport- en speelvoorzieningen

In deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende speelterreinen en sportvoorzieningen opgenomen.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Verkeersgebied

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Garageboxen

De in het plangebied aanwezige garageboxen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

De garageboxen mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3 m bedragen.

Nutsvoorzieningen

De in het plan gebied voorkomende nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

Leidingen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de in het plankgebied aanwezige leidingen met de bijbehorende beschermingszone geregeld. Gebouwd mag uitsluitend worden ten behoeve van de bestemming leidingen; via ontheffing mag, onder voorwaarden, worden gebouwd ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

Ter bescherming van deze leidingen is voorts een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bescherming archeologische waarden (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen waar archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel worden verwacht. Om die bescherming zeker te stellen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

HOOFDSTUK

5

Uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerp bestemmingsplan “Guttecoven en Einighausen” heeft vanaf 5 april tot en met 2 mei 2007 ter inzage gelegen voor de inspraak. Gedurende deze periode is op 24 april 2007 voor iedereen een inloopmiddag gehouden. Tevens is het plan toegezonden aan betrokken mede-overheden. Op het plan is zowel mondeling als schriftelijk gereageerd. Voor een samenvatting van de schriftelijke reacties en het gemeentelijk antwoord daarop wordt verwezen naar het eindverslag inspraak, dat in bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.

BIJLAGE 1

Eindverslag inspraak

Bestemmingsplan Guttecoven en Einighausen: eindverslag inspraak (23/09/08)

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen' heeft ter inzage gelegen vanaf 5 april tot en met 2 mei 2007. Gedurende deze periode is op 24 april 2007 voor iedereen een inlooppmiddag gehouden. Tevens is het plan toegezonden aan betrokken mede-overheden. Op het plan is zowel mondeling als schriftelijk gereageerd. Ten aanzien van de schriftelijke reacties neemt het college via dit eindverslag een standpunt in. Een korte samenvatting van de reacties door personen en organisaties en het standpunt van het college daarover is opgenomen in paragraaf A. Aangaande de reacties van de mede-overheden zijn een samenvatting en collegestandpunten opgenomen in paragraaf B. De mondelinge reacties zijn voor zover mogelijk verwerkt in de lijst met aanpassingen. Deze is opgenomen in paragraaf C.

A. Inspraakreactie personen en organisaties

Door de volgende personen en organisatie is schriftelijk een inspraakreactie ingediend¹:

	Voorletters	Achternaam	Straat	Nr.	Postcode en plaats
1.	B.	Van Oppen	Everstraat	10d	6142 BC Einighausen
2.	J.H.M.	Op den Kamp	Beukenboomsweg	46	6143 AD Guttecoven
3.	M.F.	Frijns	Dorpsstraat	21	6143 AV Guttecoven
4.	J.C.A.	Engels	Dorpsstraat	23	6143 AV Guttecoven
5.	M.	Voncken	Dorpsstraat	25	6143 AV Guttecoven
6.	G.H.G.	Bogie	Dorpsstraat	27	6143 AV Guttecoven
7.	L.	Munnichs	Eppekoutsweg	10	6143 AT Guttecoven
8.	Bewoners Groendalstraat 13-26		P./a. Groendalstraat	26	6143 BM Guttecoven
9.	M.J.P.	Gijskens	Kerkstraat	4	6143 BC Guttecoven
10.	H.J.A.	Knubben	Veerstraat	37	6143 AM Guttecoven

Inspraakreactie 1

De heer Van Oppen voert aan dat de nieuwe bebouwingsregeling voor de locatie Everstraat 28 te Einighausen minder toe laat dan de regeling in het huidige bestemmingsplan. Hij verzoekt om aanpassing van de regeling.

Standpunt college

Het geldende bestemmingsplan 'Einighausen' is vastgesteld 28 juni 1984 en goedgekeurd 26 november 1985. Ruim 20 jaar heeft men de gelegenheid gehad om van de in dit plan opgenomen mogelijkheden gebruik te maken. Dat is niet gebeurd. Het college kiest voor het opnemen van de feitelijke situatie.

Het staat de heer Van Oppen natuurlijk vrij om alsnog een aanvraag om bouwvergunning in te dienen. Zolang nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, zal de aanvraag worden beoordeeld op basis van het huidige bestemmingsplan. Indien de aanvraag hieraan en aan de overige geldende regelgeving voldoet, moet de gemeente een bouwvergunning verlenen.

Inspraakreactie 2

De heer Op de Kamp heeft ten aanzien van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen:

- a. Over de volledigheid en juistheid van de plankaarten.
- b. Een deel van de locatie Beukenboomsweg 46 heeft niet de juiste bestemming.

¹ Overzicht alfabetisch op adres.

Standpunt college

a. De gemeente maakt gebruik van de informatie van de GBKN (= Grootchalige Basis Kaart Nederland) om de percelen en gebouwen op de plankkaart op te nemen (de zogeheten ondergronden). De informatie waarover het Kadaster beschikt, is eveneens verwerkt in de GBKN. Alleen indien de betreffende gebouwen in één van deze bestanden zijn opgenomen, worden de betreffende gebouwen op de plankkaart opgenomen. Bij het aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan tot ontwerpbestemmingsplan wordt de GBKN-ondergrond vervangen door de meest actuele versie in het bezit van de gemeente.

Daar komt bij dat niet de situatie zoals ingetekend op de GBKN-kaart bepaalt of op een bepaalde plek mag worden gebouwd, maar de in het bestemmingsplan opgenomen regeling (bestemming en eventueel bouwvlak). Als een burger dus wil weten wat hij op een bepaald perceel mag, dient hij dus het bestemmingsplan te raadplegen en niet een andere informatiebron.

b. Sinds 2001 geldt voor de locatie Beukenboomsweg 44 het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de raad vastgesteld op 4 december 2000 en door de provincie Limburg goedgekeurd op 3 juli 2001. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is op ietwat andere wijze dezelfde regeling opgenomen. De gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van de locatie zijn dus niet gewijzigd. Het college wil deze regeling niet wijzigen, omdat de woning in de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied ligt. Een verdere versterking van die zone dient te worden tegengegaan.

Inspraakreactie 3, 4, 5 en 6

De heren Frijs, Engels, Voncken en Bogie maken bezwaar tegen het weg bestemmen van de mogelijkheid tot woningbouw op de locatie Groendalstraat (verschillende kadastrale perceelsnummers) te Guttecoven.

Standpunt college

Op grond van het bestemmingsplan 'Guttecoven' (vastgesteld 5 juli 1990 en goedgekeurd op 13 februari 1991) rust op een deel van deze locatie de bestemming 'bebouwingsklasse E' waarbij de bouw van maximaal 3 woningen is toegestaan. Op grond van artikel 4 lid 2 sub b van de planvoorschriften dient de breedte van de woning minimaal 4,5 meter te bedragen.

Feit is dat de delen van de locatie met de kadastrale nummers 4309 (voorheen 4285) en 4287 niet over de gehele lengte voldoende breed zijn om aan deze eis te voldoen. Woningbouw is op grond van dit voorschrift dus niet toegestaan. De percelen 4484 en 4485 zijn elk wel voldoende breed. Gelet op de planvoorschrift in zake de minimale breedte kan op elk van deze percelen maximaal één woning worden gebouwd. Dit wordt natuurlijk anders, indien een gezamenlijk plan wordt ingediend, waarin wordt uitgegaan van een nieuwe verkaveling waardoor wel aan de vereiste gevelbreedte kan worden voldaan.

De gemeente kiest voor wegbestemmen, omdat:

- Gedurende de looptijd geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheid. Hiermee wordt aangegeven dat er geen behoefte bestaat aan het bouwen van de woning.
- Voordat in het kader van het nieuwe bestemmingsplan de bouwtitel opnieuw aan het perceel kan worden toegekend, op grond van wetgeving aangetoond dient te worden dat het perceel nog steeds of opnieuw geschikt is om op het perceel te kunnen bouwen. Dat betekent dat eerst een bodem, archeologisch, geluidsonderzoek e.d. uitgevoerd moet worden door degene die de bouwtitel wil bestendigen alvorens de bouwtitel opnieuw kan worden toegekend. De omvang en de noodzaak van de verschillende onderzoeken zijn mede afhankelijk van de locatie waar het perceel zich bevindt en welke activiteiten op en naast het perceel plaatsvinden.

- Door het wegbestemmen wordt voorkomen dat naar de toekomst toe mogelijkheden gehandhaafd blijven, waarvan op enig moment het inzicht kan ontstaan dat deze ruimtelijk ongewenst zijn.
- Op grond van de Regionale Woonmilieuvisie aan nieuwe plannen voor woningbouw –kort gezegd– alleen nog wordt meegewerkt, indien dit leidt tot kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woningvoorraad in omvang niet toeneemt. Dit heeft te maken met de toenemende vergrijzing en de teruglopende behoefte aan woningen. Het handhaven van bouwtitels, die zijn toegekend in een andere periode vanuit een andere beleidsgedachte, past niet in dit beleid.

Het staat de heren Frijs, Engels, Voncken en Bogie natuurlijk vrij om alsnog een aanvraag om bouwvergunning in te dienen. Zolang nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, zal de aanvraag worden beoordeeld op basis van het huidige bestemmingsplan. Indien de aanvraag hieraan en aan de overige geldende regelgeving voldoet, moet de gemeente een bouwvergunning verlenen.

Inspraakreactie 7

De heer Munnichs maakt bezwaar tegen het opnemen van de bestemming 'bedrijven' op de locatie Eppekoutsweg 12 te Guttecoven. Hij stelt dat de bestemmingswijziging tot planschade leidt.

Standpunt college

Op grond van het bestemmingsplan 'Guttecoven' (vastgesteld 5 juli 1990 en goedgekeurd op 13 februari 1991) rust op de locatie Eppekoutsweg 12 de bestemming 'agrarische doeleinden'.

De aanwezige autohandel is in strijd met deze bestemming. Tegen dit strijdige gebruik heeft de voormalige gemeente Sittard niet opgetreden. Uit de aanwezige milieumelding valt af te leiden dat het bedrijf al minimaal sinds 1998 op de locatie is gevestigd.

Blijkens vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ontstaat bij een legalisering van voorheen strijdig gebruik de planschade op het moment dat de strijdigheid begint en niet op het moment dat deze wordt gelegaliseerd. Het gevolg hiervan is dat de heer Munnichs geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade meer kan leiden. Immers toen hij het pand Eppekoutsweg 10 in 2005 kocht wist hij of had hij kunnen weten dat naast hem een autohandel zat. Het bedrijf was toen immers al minstens zeven jaar aldaar gevestigd.

Verder geldt dat de heer Munnichs met de nieuwe bestemming op Eppekoutsweg 12 beter af is dan met de huidige bestemming. Op grond van de huidige bestemming is namelijk de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf (zowel akkerbouw, als veehouderij) mogelijk. Op grond van de nieuwe bestemming mag er alleen een autohandelaar zitten. Bovendien laat de huidige bestemming meer bebouwing toe dan de nieuwe bestemming.

Inspraakreactie 8

De bewoners van de Groendalstraat maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van verschillende percelen aan de Dorpsstraat van 'tuin' naar 'wonen'. Zij vrezen dat door het wijzigen van de bestemming het gebruik van de Groendalstraat toeneemt, terwijl de straat daarop niet berekend is. Hierdoor kunnen onveilige situaties ontstaan.

Standpunt college

Het wijzigen van de bestemming 'tuin' naar de bestemming 'wonen' heeft niet tot gevolg dat het perceel meer bebouwing kan worden opgericht dan op grond van de huidige regeling. Het tegendeel is zelfs het geval; de bouw van nieuwe woningen is op grond van de nieuwe

bestemming niet meer toegestaan. Zie hiervoor ook het collegestandpunt naar aanleiding van de inspraakreacties 3, 4, 5 en 6.

Daarnaast is in de bijgebouwenregeling behorende bij de bestemming 'wonen' bepaald dat bijgebouwen op twee meter achter de voorste bouwgrans moeten worden opgericht. Daardoor blijven de mogelijkheden om op percelen, gelegen aan de Dorpsstraat, te bouwen aan de Groendalstraatzijde zeer beperkt.

Inspraakreactie 9

De heer Gijskens maakt bezwaar tegen het weg bestemmen van de mogelijkheid tot woningbouw op de locatie Caeciliastraat ongenummerd te Guttecoven.

Standpunt college

Op grond van het bestemmingsplan 'Guttecoven' (vastgesteld 5 juli 1990 en goedgekeurd op 13 februari 1991) rust op een deel van deze locatie de bestemming 'bebouwingsklasse E' waarbij de bouw van maximaal 2 woningen is toegestaan. Deze bouwtitels zijn inmiddels benut. Voor de bouw van twee woningen is in juni 2008 een bouwvergunning afgegeven. De woningen worden op de plankaart ingetekend.

Inspraakreactie 10

De heer Knubben vraagt om het perceel Rijstraat ongenummerd (perceel 647) in het bestemmingsplan op te nemen en van een bouwtitel te voorzien.

Standpunt college

Op dit perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Dit plan is door de raad vastgesteld op 4 december 2000 en door de provincie Limburg goedgekeurd op 3 juli 2001. Op grond van dit bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Op grond van deze bestemming geldt een bouwverbod. Het college ziet geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen. De gemeente voert namelijk het beleid dat zij een verder aantasting van het buitengebied wil tegengaan.

Dat het POL –zoals door de heer Knubben in zijn inspraakreactie is opgemerkt- hiervoor wel de ruimte biedt doet daaraan niets af. De provincie stelt namelijk slechts de kaders waarbinnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid kan worden vormgegeven. Het staat de gemeente vrij om op dit punt een beleid te voeren dat strenger is dan het provinciale beleid.

B. Reacties mede-overheden

De volgende mede-overheden hebben op het plan gereageerd:

1. De provincie Limburg
2. De Gasunie
3. Het Waterschap Roer en Overmaas
4. Het Commando DienstenCentra (Ministerie van Defensie)

1. Reactie provincie

- a. De verklaring van geen bezwaar voor de bouw van de brede school in Einighausen moet in het bestemmingsplan worden verwerkt.
- b. Het plan dient naar aanleiding van het advies van het waterschap te worden aangepast.
- c. Het onderwerp 'archeologie' dient beter in het bestemmingsplan te worden verwerkt. Het gaat dan met name om de planvoorschriften en de toelichting.

Standpunt college

Het bestemmingsplan zal op deze punten worden aangepast.

2. Reactie Gasunie

De Gasunie wijst op het feit dat de transportleiding die door het plangebied loopt, moet worden aangemerkt als een hogedruk gastransportleiding. Het verzoek op het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Standpunt college

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

3. Reactie Waterschap

- a. Voor dit bestemmingsplan dient alsnog een watertoets plaats te vinden.
- b. Het verzoek om in de planvoorschriften ruimte te laten om in de openbare ruimte voorzieningen voor waterberging te realiseren.

Standpunt college

- a. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de watertoets aan het waterschap gestuurd.

- b. In de relevante bestemmingen is standaard de bepaling opgenomen dat de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. De voorschriften laten dus voldoende ruimte. Het gaat om de bestemmingen: groen, sport- en speelvoorzieningen, verkeersgebied.

4. Reactie Commando DienstenCentra

In het plangebied ligt een brandstofleiding van Defensie. Deze leiding moet, voorzien van een beschermingszone, op de plankaart worden opgenomen.

Standpunt college

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

C. Lijst van aanpassingen plankaart

1. De aanduiding 'hogedruk gasvoedingsleiding' vervangen door de aanduiding 'hogedruk gastransportleiding'.
2. De defensieleiding wordt, voorzien van een beschermingszone, opgenomen op de plankaart.
3. De GBKN-ondergronden worden geactualiseerd. Alle ingetekende bebouwing wordt opgenomen.
4. Caeciliastraat ongenummerd te Guttecoven: twee bouwblokken intekenen.



Raad-2009-091

Disnummer: 114458

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Guttecoven en Einighausen

Meegestuurde stukken :
Nota van Wijzigingen

Ter inzage liggende stukken:
Zienswijzen
Bestemmingsplan "Guttecoven en Einighausen" inclusief de vijf plankaarten

Steller (t.b.v. technische vragen): richard.schoffeleers@sittard-geleen.nl

Contactpersoon griffie : nicolle.bisschoff@sittard-geleen.nl

Aanvullende informatie:
Iedere fractie heeft op 3 september een concept-bestemmingsplan aangeleverd gekregen op de fractiekamer

Behandeldata commissies/raad (onder voorbehoud):
17 september Commissie Ruimte, Mobiliteit, Duurzaamheid en Sport
1 oktober Raad

Leidend programma
Omgeving

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Guttecoven en Einighausen"

Voorstel

1. De zienswijze van A.A.J. Niewierrra en F. Wagemans (correspondentieadres: Everstraat 61, 6142 BB Einighausen) niet-ontvankelijk te verklaren, omdat deze na afloop van de ter inzage termijn is ingediend.
2. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze ongegrond te verklaren:
 - a. De LLTB (correspondentieadres: Postbus 960, 6040 AZ Roermond);
 - c. De heer G.L.C. Epkes (correspondentieadres: Mauritsweg 6, 6135 KM Sittard);
 - f. De heer J.M.W.A. Wackers (correspondentieadres: Bergerweg 12, 6142 AC Einighausen);
 - g. De heer A.T. Harmse (correspondentieadres: Dorpsstraat 17, 6143 AV Guttecoven);
 - h. De familie Lamers-Van Golde (correspondentieadres: Heerenlandstraat 19, 6143 BG Guttecoven);
 - i. De heer J.H.M. op den Kamp (correspondentieadres: Beukenboomsweeg 46, 6143 AD Guttecoven);
 - k. Bewoners Groendalstraat 13 – 26 (correspondentieadres: Groendalstraat 26, 6143 BM Guttecoven).

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ Nee ☐ Ja, ten laste van het reguliere budget ☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ Nee ☒ Ja

Burgemeester	Secretaris
drs. G.J.M. Cox	mr. M.E.J. Goldsmits-Brouns

3. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen:
 - d. De heer J.C.G.E. Jessen (correspondentieadres: S troetlingsweg 17, 6142 AT Einighausen) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor de on derdelen I en III en ongegrond te verklaren voor onderdeel II.
 - e. De heer W.G. M. Storms (correspondentieadres: Past. Schijnsstraat 18, 6142 BN Einighausen) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor onderdee I I en ongegrond te verklaren voor onderdeel I I.Het plan wordt voor de onderdelen die gegrond z ijn verklaard conform de nota van wijzigingen aangepas t.
4. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze gegrond te verklaren:
 - b. Sabic (correspondentieadres: Postbus 1163, 6160 BD Geleen).
 - j. De heer M. Vonken (correspondentieadres : Dorpsstraat 25, 6143 AV Guttecoven).Het plan wordt op de betreffende punten conform de nota van wijzigingen aangepas t.
5. In te stemmen met de Nota van Wijzigingen.
6. Het plan met in achtneming van de Nota van Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

27 maart 2007: besluit om voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de inspraak

23 september 2008: vaststellen eindverslag inspraak en besluit ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Aanleiding

Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen 2005

Inleiding

De duur van het traject om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor Guttecoven en Einighausen is beïnvloed door de discussie omtrent het wel of niet handhaven van onbenutte bouwtitels. Nadat hierover door uw raad op 12 februari 2009 een standpunt is ingenomen, kon het traject worden voortgezet om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Guttecoven en Einighausen" heeft gedurende 6 weken, vanaf donderdag 9 april 2009 tot en met woensdag 20 mei 2009, voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn twaalf zienswijzen ingebracht.

Beoogd resultaat

Het afronden van het proces om te komen tot een actueel bestemmingsplan voor dit gebied.

Argumenten

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van het gehele plan zienswijzen ingediend door:

- a. De LLTB (correspondentieadres : Postbus 960, 6040 AZ Roermond);

- b. Sabic (correspondentieadres: Postbus 1163, 6160 BD Geleen).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van het plandeel Einighausen zienswijzen ingediend door:

- c. De heer G.L.C. Epkes (correspondentieadres: Mauritsweg 6, 6135 KM Sittard);
- d. De heer J.C.G.E. Jessen (correspondentieadres: S troetlingsweg 17, 6142 AT Einighausen);
- e. De heer W.G. M. Storms (correspondentieadres: Past. Schijnsstraat 18, 6142 BN Einighausen);
- f. De heer J.M.W.A. Wackers (correspondentieadres: Bergerweg 12, 6142 AC Einighausen).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van het plandeel Guttecoven zienswijzen ingediend door:

- g. De heer A.T. Harmse (correspondentieadres: Dorpsstraat 17, 6143 AV Guttecoven);
- h. De familie Lamers-Van Golde (correspondentieadres: Heerenlandstraat 19, 6143 BG Guttecoven);
- i. De heer J.H.M. op den Kamp (correspondentieadres: Beukenboomsweeg 46, 6143 AD Guttecoven);
- j. De heer M. Vonken (correspondentieadres: Dorpsstraat 25, 6143 AV Guttecoven);
- k. Bewoners Groendalstraat 13 – 26 (correspondentieadres: Groendalstraat 26, 6143 BM Guttecoven).

De bovengenoemde zienswijzen voldoen aan de vereisten en zijn derhalve ontvankelijk.

Buiten de termijn is op 2 juni 2009 nog de zienswijze (verzonden 29 mei 2009) binnengekomen van:

- l. A.A.J. Niewierrra en F. Wagemans (correspondentieadres: Everstraat 61, 6142 BB Einighausen).

Aangezien deze zienswijze ruim na het einde van de termijn (zijnde 20 mei 2009) is binnengekomen, dient de zienswijze conform vaste jurisprudentie niet-ontvankelijk te worden verklaard en buiten behandeling te blijven.

Zienswijze a:

De LLTB brengt de navolgende zienswijzen in:

- I. Agrarische bedrijfsdoeleinden
 - De mogelijkheid om bedrijfsbebouwing uit te breiden ontbreekt. Dit vormt een belemmering voor een verdere groei van de agrarische bedrijven. Het verzoek om een zodanige regeling in het bestemmingsplan op te nemen dat bedrijven kunnen blijven uitbreiden.
- II. Andere activiteiten op het agrarisch bedrijf
 - In het plan ontbreken de mogelijkheden om teeltondersteunende voorzieningen op te richten en om op een agrarisch bedrijf nevenactiviteiten (kamperen bij de boer, vakantiappartementen, etc) te beginnen. Het verzoek om een regeling op te nemen.
- III. Archeologische waarden
 - De opgenomen regeling (bij ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm is een aanlegvergunning vereist) vormt een ernstige belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering, terwijl op de betreffende percelen op deze diepte door het langdurige agrarische gebruik geen archeologische waarden meer aanwezig zullen zijn. Het verzoek om een aanpassing van deze regeling.

Standpunt college zienswijze a:

Ten aanzien van I: in het plandeel 'Guttecoven' ligt één agrarische bedrijf. In het plandeel 'Einighausen' liggen zes bedrijven. Het merendeel van de bedrijven in beide plandelen is zodanig gesitueerd ten opzichte van de omliggende woonbebouwing dat uitbreiding van deze agrarische bedrijven op grond van de geldende milieuwetgeving geen realistische optie meer is. Het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden die aansluitend niet benut kunnen worden, acht het college dan ook onwenselijk.

Ten aanzien van II: teeltondersteunende voorzieningen worden toegepast op landerijen. Deze zijn nagenoeg niet in dit bestemmingsplan opgenomen zodat het onderwerp in deze niet aan de orde is.

Voor het onderwerp 'agrarische nevenactiviteiten' geldt dat het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde en mits passend binnen het gemeentelijke beleid gebruik kan maken van de ontheffingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.23 Wro (zogenoeten buitenplanse ontheffing). In deze voert de gemeente wel een zeer terughoudend beleid en alleen onder strikte voorwaarden aan een plan voor de uitoefening van agrarische nevenactiviteiten meewerkt. Het gaat dan altijd om maatwerk. Om deze redenen zijn hierover in het in dit bestemmingsplan geen bepalingen opgenomen. Dit plan ziet immers alleen op een actualisatie van de bestaande regeling.

Ten aanzien van III: de gemeente is in deze gehouden om invulling te geven aan haar nieuwe verplichtingen (sinds september 2008) uit de Monumentenwet, te weten het beschermen van de in het plangebied te verwachten archeologische waarden. Uit onderzoek en analyse is gebleken dat deze voor delen van beide plangebieden hoog zijn. Om die reden geldt voor die delen dit beschermingsregime. Overigens zijn in beide plandelen bijna geen landbouwgronden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze b:

Sabic stelt dat het bestemmingsplan ten aanzien van het onderwerp 'externe veiligheid' dient te worden aangevuld. Zo ontbreekt op de plankaart een veiligheidsafstand voor de etheen leiding aan de noordzijde van de Urmonderbaan. Daarnaast ontbreekt in de toelichting iedere verwijzing naar de betreffende leiding.

Standpunt college zienswijze b:

Voor het gehele plangebied geldt dat door middel van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Door het plangebied Einighausen (plankaart deelgebied Zuid) lopen twee buisleidingen (10 inch ethyleen, DPO). Deze leidingen lopen daarnaast in de directe nabijheid van dit plangebied (plankaart deelgebied Midden). Op grond van het bestaande beleid en de bestaande regelgeving zou voor deze beide leidingen een veiligheidsafstand moeten worden opgenomen van 175 meter.

Het externe veiligheidsbeleid rond buisleiding is echter in ontwikkeling. Door het Ministerie van VROM wordt gewerkt aan een Amvb Buisleiding, waarin nieuwe veiligheidsafstanden zullen

worden opgenomen. Over de gevolgen hiervan bestaat nog onduidelijk. Het meest extreme scenario is echter dat door opname van de bovenstaande veiligheidszone een zogeheten saneringsscenario wordt geschapen. Dit houdt in dat de gemeente de woningen gelegen in deze zone dient op te kopen en af te breken. Het ministerie van VROM verschaft in deze geen uitsluitend ondanks herhaaldelijke verzoeken van onze zijde. Het hiervoor geschetste heeft tot gevolg dat voor een deel van het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid niet verzekerd is. De kans dat dit scenario werkelijkheid wordt is klein, maar niet uit te sluiten. Om die reden dienen de betreffende delen niet het bestemmingsplan te worden opgenomen. Pas nadat de nieuwe Amvb en zijn gevolgen bekend zijn, kan voor deze plandelen een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

Uit de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in beide kernen verder geen risicodragende objecten of gegevens aanwezig zijn. Wel zijn de kernen gelegen in een gebied met veel gevaarlijk transportroutes. Bij nieuwe ontwikkelingen –die op grond van het voorliggend plan niet mogelijk worden gemaakt- binnen het plangebied dient bij het opstellen van toekomstige planherzieningen er rekening gehouden te worden met deze routes en de bijbehorende risicoafstanden.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Enkele woningen aan de zuidzijde van het plandeel Einighausen deelgebied midden en het gehele deelgebied Einighausen Zuid worden uit het plan gehaald. Tevens wordt de paragraaf 3.3.3 van de toelichting conform de bovenstaande overwegingen aangepast.

Zienswijze c:

De heer Repkes maakt op voorhand bezwaar tegen eventuele plannen op percelen grenzend aan Mauritsweg 6 te Guttecoven. Daarnaast verzoekt hij om de bepaling te handhaven dat aan personen die geen eigenaar zijn van het betreffende perceel de bouwvergunning moet worden geweigerd.

Standpunt college zienswijze c:

Mauritsweg 6 ligt in het deelgebied Einighausen Zuid dat vanwege de onder zienswijze b geschetste redenen buiten dit bestemmingsplan wordt gelaten. Het bestemmingsplan 'Einighausen' (vastgesteld 28 juni 1984 en goedgekeurd 26 november 1985) blijft dus voorts nog voor dit gebied gelden. Om die reden hoeft inhoudelijk niet te worden ingegaan op de zienswijze van de heer Repkes.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze d:

De heer Jessen voert ten aanzien van zijn bedrijf op Stroetlingsweg 17 het volgende aan:

- I. Hij maakt bezwaar tegen de opgenomen bouwkaal en de opgenomen goot- en bouwhoogten. Deze vormen een belemmering voor een verdere groei van de agrarische bedrijven. Het verzoek om een zodanige regeling in het bestemmingsplan op te nemen dat bedrijven kunnen blijven uitbreiden.
- II. De opgenomen regeling (bij ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm is een aanlegvergunning vereist) vormt een ernstige belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering, terwijl op de betreffende percelen op deze diepte door het langdurige agrarische gebruik geen archeologische waarden meer aanwezig zullen zijn. Het verzoek om de regeling te laten vervallen.

- III. Onduidelijk is hoeveel woningen op een locatie zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat voor het bedrijf het risico dat door een toename van het aantal woningen het bedrijf op slot gaat. Het verzoek om de regeling hierop aan te passen.

Standpunt college zienswijze d:

Ten aanzien van I: op grond van de oude bestemmingsplannen hebben agrarische bedrijven veelal erg grote bouwvlakken gekregen. Een dergelijke omvang is naar de huidige maatstaven ongewenst en blijkt in de afgelopen 30 jaar zelden te zijn benut. Om die reden kiest het college voor de lijn dat de bestaande bebouwing positief wordt bestemd en niet op voorhand uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen.

Voor de locatie van de heer Jessen geldt dat op 28 juli 2009 een bouwvergunning is afgegeven die nog moest worden getoetst aan het op basis van het bestemmingsplan 'Einighausen' (vastgesteld 28 juni 1984 en goedgekeurd 26 november 1985). Het bouwvlak en de bouwhoogte worden aangepast conform bestaande en vergunde situatie.

Ten aanzien van II: de gemeente is in deze gehouden om invulling te geven aan haar nieuwe verplichtingen (sinds september 2008) uit de Monumentenwet, te weten het beschermen van de in het plangebied te verwachten archeologische waarden. Uit onderzoek en analyse is gebleken dat deze voor delen van beide plangebieden hoog zijn. Om die reden geldt voor die delen dit beschermingsregime. Overigens zijn in beide plandelen bijna geen landbouwgronden opgenomen.

Ten aanzien van III: in Artikel 28 van de planregels is inzake het aantal woningen het volgende bepaald:

"Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat:

- a. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd;
- b. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan kan worden gebouwd op basis van een reeds verleende bouwvergunning."

Ook liggen bij de locatie van de heer Jessen geen bouwtitels in de buurt. Deze liggen aan de Brandstraat en aan de Groendalstraat. Om elke vorm van de discussie te vermijden, dient aan artikel 28 van de planregels nog een verwijzing naar de bouwtitels te worden toegevoegd.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel I en III en ongegrond te verklaren voor onderdeel II. Het bouwvlak en de bouwhoogte worden aangepast conform bestaande en vergunde situatie. Aan artikel 28 wordt een verwijzing naar de bouwtitels opgenomen.

Zienswijze e:

De heer Storms vraagt:

- I. om de woning en berging op de locatie Heistraat 48 (Einighausen) te voorzien van een passende bestemming en dito bouwvlak;
- II. om perceel T583 aan de Baakweg (Einighausen) in zijn geheel te voorzien van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'.

Standpunt college zienswijze e:

Inzake I: het agrarisch bedrijf omvat de adressen Heistraat 46 en 48. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Einighausen' (vastgesteld 28 juni 1984 en goedgekeurd 26 november 1985) maken de woning en de berging onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel. De woning op nummer 48 is als bedrijfswoning in gebruik.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft de woning op nummer 48 echter de bestemming 'Wonen' gekregen, terwijl deze nog steeds onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf op nummer 46. Deze fout moet worden gecorrigeerd.

Inzake II: het deel van het perceel T583 dat niet in dit nieuwe bestemmingsplan is opgenomen, ligt in het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied voormalige gemeente Sittard' (vastgesteld 16 juli 2003 en goedgekeurd 17 augustus 2004). Op grond van dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'. Aanpassing van deze bestemming vraagt een bestemmingsplanwijziging en is dus een nieuw project.

Een uitgangspunt bij het opstellen van een bestemmingsplan in het kader van de actualisatie is dat nieuwe projecten alleen worden meegenomen, indien deze zijn afgerond. Dat is in deze niet het geval. Het verzoek wordt daarom in het kader van dit plan niet meegenomen. Op basis van de beschikbare informatie kan de gemeente nu geen uitspraak doen over het wel of niet willen meewerken aan dit project. Wij nemen contact op met de heer Storms om met hem te bekijken wat de mogelijkheden zijn.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel I en op formele gronden ongegrond te verklaren voor onderdeel II. Heistraat 48 opnemen in het agrarisch bedrijf op Heistraat 46 en de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' geven met de aanduiding 'dienstwoning'.

Zienswijze f:

De heer Wackers maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van de mogelijkheid op een tweede woning te bouwen op de locatie Bergerweg 12 te Einighausen. Daarnaast heeft hij twijfels over het huisnummer dat is toegekend aan het op het naastgelegen perceel gelegen nutsgebouw.

Standpunt college zienswijze f:

Bergerweg 12 ligt in het deelgebied Einighausen Zuid dat vanwege de onder zienswijze b geschetste redenen buiten dit bestemmingsplan wordt gelaten. Het bestemmingsplan 'Einighausen' (vastgesteld 28 juni 1984 en goedgekeurd 26 november 1985) blijft dus vooralsnog voor dit gebied gelden. Om die reden hoeft inhoudelijk niet te worden ingegaan op de zienswijze van de heer Wackers.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze g:

De heer Harmse en mevrouw Kania, eigenaren van de locatie Dorpsstraat 17 te Guttecoven, brengen de navolgende zaken in:

- I. Zij doen –kort gezegd– een voorstel tot herontwikkeling waardoor de Groendalstraat en de Kerkstraat met elkaar worden verbonden.
- II. Waarom de schuren aanwezig op hun perceel niet zijn ingetekend?
- III. Vragen om de ontwikkeling van lichte industrie in hun wijk tegen te gaan.
- IV. Maken bezwaar tegen de bouw van een garage op de locatie Dorpsstraat 21, omdat hiermee een erfdoelbaarheid wordt geschonden.

Standpunt college zienswijze g:

Inzake I: de voorgestelde wijziging (aanleg verbindingsweg en herverkaveling) van het gebied tussen de Kerkstraat en de Groendal straat is een nieuw project. Een uitgangspunt bij het opstellen van een bestemmingsplan in het kader van de actualisatie is dat nieuwe projecten alleen worden meegenomen, indien deze zijn afgerond. Dat is in deze niet het geval. Het verzoek wordt daarom in het kader van dit plan niet meegenomen. Op basis van de beschikbare informatie kan de gemeente nu geen uitspraak doen over het wel of niet willen meewerken aan dit project.

Wij nemen contact op met de heer Harmse en mevrouw Kania om met hen te bekijken wat de mogelijkheden zijn.

Inzake II: het feit dat niet alle bebouwing op de plankaart staat heeft te maken met het volgende.

De gemeente maakt gebruik van de informatie van de GBKN (= Grootchalige Basis Kaart Nederland) om de percelen en gebouwen op de plankaart op te nemen (de zogeheten ondergronden). De informatie waarover het Kadaster beschikt, is eveneens verwerkt in de GBKN. Alleen indien de betreffende gebouwen in één van deze bestanden zijn opgenomen, worden de betreffende gebouwen op de plankaart opgenomen. Bij het aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan tot (ontwerp)bestemmingsplan wordt de GBKN-ondergrond vervangen door de meest actuele versie in het bezit van de gemeente. Gebouwen die dus niet staan ingetekend, komen dus ook niet op de plankaart terecht.

In het kader van een bestemmingsplan is het echter niet relevant of bebouwing staat ingetekend, maar dat het deze is opgenomen in het juiste bestemmingsvlak. Dat is hier het geval; de schuren liggen in de bestemming 'Wonen'. Ook als een gebouw in een gebied ligt waar niet gebouwd mag worden, is dat geen probleem, mits voor het betreffende gebouw in het verleden een bouwvergunning is afgegeven of het betreffende gebouw onder de landelijke regeling vergunningvrij bouwen valt.

Inzake III: op grond van het nieuwe bestemmingsplan is het vestigen van lichte industrie uitgesloten.

Inzake IV: het bestemmingsplan regelt niets over erfdienstbaarheden.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze om formele gronden ongegrond te verklaren.

Zienswijze h:

De familie Lamers –Van Golde maakt bezwaar tegen de wijze waarop de bebouwing op de locatie Heerenlandstraat 19 te Guttecoven staat ingetekend.

Standpunt college zienswijze h:

Het feit dat niet alle bebouwing op de plankaart staat heeft te maken met het volgende.

De gemeente maakt gebruik van de informatie van de GBKN (= Grootchalige Basis Kaart Nederland) om de percelen en gebouwen op de plankaart op te nemen (de zogeheten ondergronden). De informatie waarover het Kadaster beschikt, is eveneens verwerkt in de GBKN. Alleen indien de betreffende gebouwen in één van deze bestanden zijn opgenomen, worden de betreffende gebouwen op de plankaart opgenomen. Bij het aanpassen van het

voorontwerp bestemmingsplan tot (ontwerp)bestemmingsplan wordt de GBKN-ondergrond vervangen door de meest actuele versie in het bezit van de gemeente. Gebouwen die dus niet staan ingetekend, komen dus ook niet op de plankaart terecht.

In het kader van een bestemmingsplan is het echter niet relevant of bebouwing staat ingetekend, maar dat deze is opgenomen in het juiste bestemmingsvlak. Dat is hier het geval; de uitbreiding aan de achterzijde van de woning ligt in het bouwvlak (dikke zwarte lijnen en donkere kleur) en het tuinhuisje ligt binnen de bestemming 'Wonen'.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze i:

De heer Op de Kamp maakt bezwaar tegen de wijze waarop delen van de locatie Beukenboomweg 46 te Guttecoven zijn bestemd.

Standpunt college zienswijze i:

Sinds 2001 geldt voor de locatie Beukenboomsweg 44 het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de raad vastgesteld op 4 december 2000 en door de provincie Limburg goedgekeurd op 3 juli 2001. In het voorliggende bestemmingsplan is op ietwat andere wijze dezelfde regeling opgenomen. De gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van de locatie zijn dus niet gewijzigd. Het college wil deze regeling niet wijzigen, omdat de woning in de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied ligt. Een verdere versterking van die zone dient te worden tegengegaan.

In tegenstelling tot hetgeen door de heer Op de Kamp wordt aangenomen, ligt de garage binnen de bestemming 'Wonen'. Wellicht is verwarring ontstaan door het feit dat tegenwoordig voor de bestemming 'Wonen' een kleur groen gebruikt wordt. Woning en huisperceel, zoals opgemerkt deze hadden al de bestemming 'Wonen', zijn in dit bestemmingsplan opgenomen vanwege de ligging ten opzichte van de rest van Guttecoven.

Van een herziening van de bestemming van aanliggende gronden is geen sprake. De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' blijven deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook deze scheiding heeft nadrukkelijk het doel om een verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze j:

De heer Vonken kan instemmen met de heropname van de woningbouwtitels aan de Groendalstraat, maar verzoekt om aan de voorzijde een zodanig bestemming op te nemen dat de te bouwen woningen ook aldaar op de open bare weg kunnen worden aangesloten.

Standpunt college zienswijze j:

In het bestemmingsplan 'Guttecoven' had een strook voor de beoogde bestemming 'tuin' de bestemming 'verkeersdoeleinden'. Deze bestemming dient opnieuw te worden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. De strook grond voor de strook met de bestemming 'Tuin' krijgt de bestemming 'Verkeersgebied'.

Zienswijze k:

De Bewoners Groendalstraat 13 – 26:

- I. zijn het oneens met het opnieuw opnemen van de bouwtitels aan de Groendalstraat;
- II. geven aan geen reactie te hebben ontvangen op hun inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan (2007).

Standpunt college zienswijze k:

Inzake I: op grond van het bestemmingsplan 'Guttecoven' (vastgesteld 5 juli 1990 en goedgekeurd op 13 februari 1991) rust op een deel van de locatie Groendalstraat de bestemming 'bebouwingsklasse E' waarbij de bouw van maximaal 3 woningen is toegestaan. Op grond van artikel 4 lid 2 sub b van de planvoorschriften dient de breedte van de woning minimaal 4,5 meter te bedragen.

Feit is dat de delen van de locatie met de kadastrale nummers 4309 (voorheen 4285) en 4287 niet over de gehele lengte voldoende breed zijn om aan deze eis te voldoen. Woningbouw is op grond van dit voorschrift dus niet toegestaan. De percelen 4484 en 4485 zijn elk wel voldoende breed. Gelet op de planvoorschrift in zake de minimale breedte kan op elk van deze percelen maximaal één woning worden gebouwd. Dit wordt natuurlijk anders, indien een gezamenlijk plan wordt ingediend, waarin wordt uitgegaan van een nieuwe verkaveling waardoor wel aan de vereiste gevelbreedte kan worden voldaan.

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen' (2007) was deze mogelijkheid tot de bouw van drie woningen niet meer opgenomen conform het toen geldende uitgangspunt dat onbenutte bouwtitels dienden te vervallen.

Op 12 februari 2009 heeft uw raad de uitgangspunten inzake de actualisatie van bestemmingsplannen vastgesteld. Een uitgangspunt is dat onbenutte bouwtitels worden gehandhaafd, tenzij wettelijke verplichtingen hiertoe geen ruimte laten.

Uit toetsing aan de relevante wettelijke regelingen is gebleken dat tegen woningbouw op de locatie aan de Groendalstraat vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat. Conform de door uw raad op dit punt vastgestelde uitgangspunt is deze woningbouw mogelijkheid opnieuw opgenomen.

Inzake II: ten aanzien van de inspraakreactie uit 2007 heeft het college een standpunt ingenomen, dat is opgenomen in het eindverslag van de inspraak. Dit verslag is op 7 oktober 2008 is aan de Bewoners Groendalstraat 13 – 26 (correspondentieadres: Groendalstraat 26, 6143 BM Guttecoven) gestuurd. Indien mensen, wonende op verschillende adressen, gezamenlijk één brief sturen, is het gebruikelijk dat de brief met de reactie van de gemeente naar één adres gaat. Het is aan de betreffende ontvanger om aan zijn mede-ondertekenaars bekend te maken dat de gemeente gereageerd heeft.

Reactie mede-overheden

De provincie, de VROM Inspectie en het waterschap hebben geen zienswijzen ingediend.

Onbenutte bouwtitels

De voorheen geldende bestemmingsplannen bevatten de volgende onbenutte bouwtitels:

	Adres	Aantal bouwtitels
1.	Beukenboomsweeg, tussen 49 en 51	1
2.	Brandstraat 42	1
3.	Groendalstraat	3

Voor de locatie 1 hebben de rechthebbenden laten weten dat zij de bouwtitel willen laten vervallen. Voor de locaties 2 en 3 hebben de rechthebbenden aangegeven de bouwtitels te willen behouden.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Toelichting financiële consequenties

Het nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamd conserverend plan en voegt geen nieuwe bouwtitels toe. De flexibiliteitsbepalingen gelden uniform binnen het gehele plangebied, waardoor er geen onevenredige benadeling optreedt. Bestaande rechten worden – conform de jurisprudentie – gerespecteerd.

Eventuele planschadeclaims zullen, gelet hierop, geen financieel risico vormen.

Toelichting juridische consequenties

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de procedureregels in de Wro zijn van toepassing op de bestemmingsplanprocedure. Tegen de delen van het bestemmingsplan die ongewijzigd zijn vastgesteld, kan alleen door belanghebbenden beroep worden ingesteld, als men een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend. Tegen de delen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld, kan iedere belanghebbende beroep instellen. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

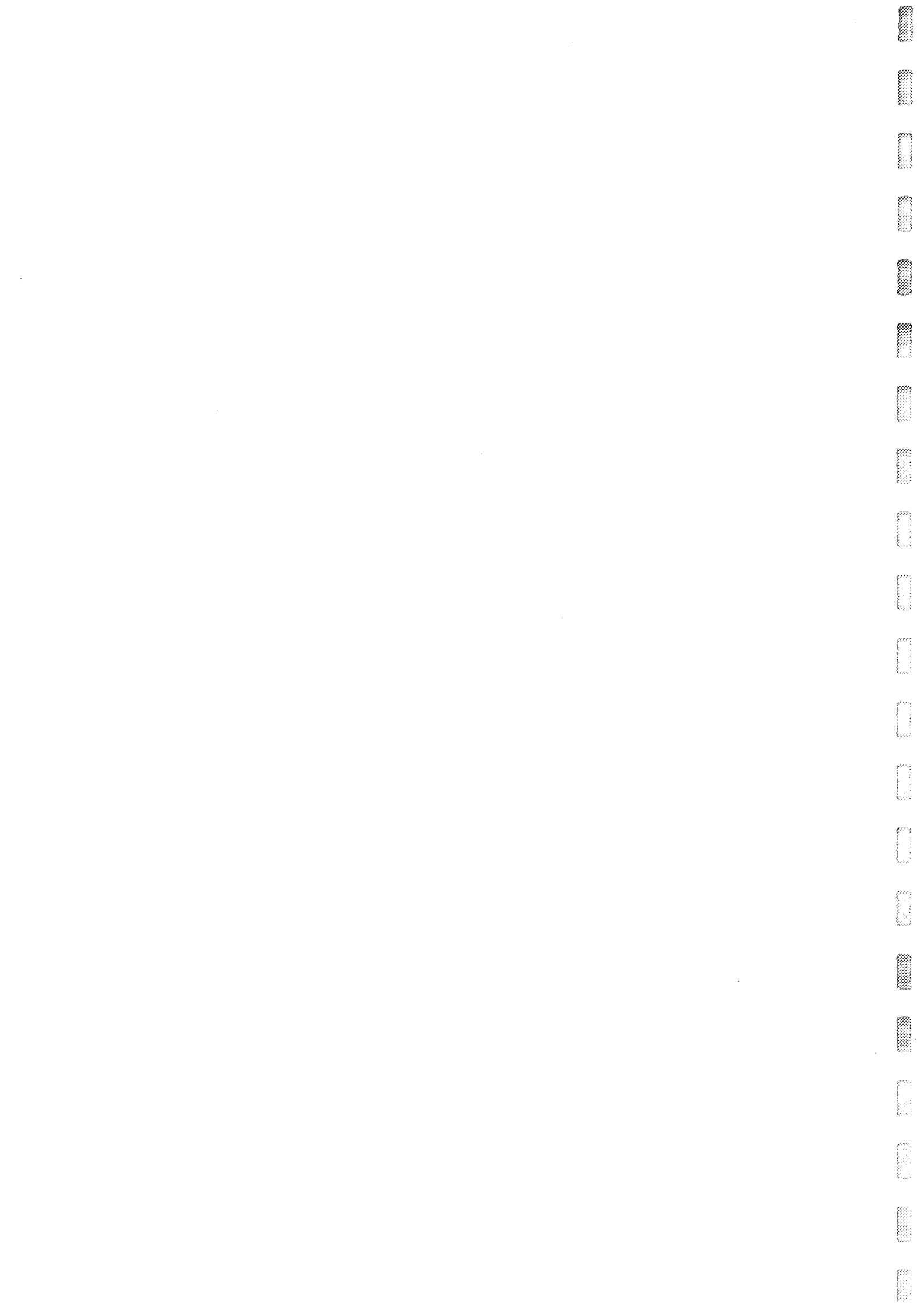
Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

- Nota van Wijzigingen
- Raadsbesluit
- Zienswijzen
- Bestemmingsplan "Guttecoven en Einighausen", inclusief de vijf plankaarten

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : R. Schoffeleers Telefoon : 06-18190611 E-mail : richard.schoffeleers@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: R. J. M. Guyt Afdeling: Ontwikkeling	Reg. nummer : 2009/114458 Reg. datum : Reg.nummer(s) bijlagen:
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. M.E.J. Goldsmits-Brouns



De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 1 september 2009, gemeenteblad 2009, nummer 91 ,

b e s l u i t :

1. De zienswijze van A.A.J. Niewierrra en F. Wagemans (correspondentieadres: Everstraat 61, 6142 BB Einighausen) niet-ontvankelijk te verklaren, omdat deze na afloop van de ter inzagetermijn is ingediend.
2. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze ongegrond te verklaren:
 - a. De LLTB (correspondentieadres: Postbus 960, 6040 AZ Roermond);
 - c. De heer G.L.C. Epkes (correspondentieadres: Mauritsweg 6, 6135 KM Sittard);
 - f. De heer J.M.W.A. Wackers (correspondentieadres: Bergerweg 12, 6142 AC Einighausen);
 - g. De heer A.T. Harmse (correspondentieadres: Dorpsstraat 17, 6143 AV Guttecoven);
 - h. De familie Lamers-Van Golde (correspondentieadres: Heerenlandstraat 19, 6143 BG Guttecoven);
 - i. De heer J.H.M. op den Kamp (correspondentieadres: Beukenboomsweeg 46, 6143 AD Guttecoven).
 - k. Bewoners Groendalstraat 13 – 26 (correspondentieadres: Groendalstraat 26, 6143 BM Guttecoven).
3. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen:
 - d. De heer J.C.G.E. Jessen (correspondentieadres: Stroetlingsweg 17, 6142 AT Einighausen) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen I en III en ongegrond te verklaren voor onderdeel II.
 - e. De heer W.G. M. Storms (correspondentieadres: Past. Schijnsstraat 18, 6142 BN Einighausen) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel I en ongegrond te verklaren voor onderdeel II.Het plan wordt voor de onderdelen die gegrond zijn verklaart conform de nota van wijzigingen aangepast.
4. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze gegrond te verklaren:
 - b. Sabic (correspondentieadres: Postbus 1163, 6160 BD Geleen).

j. De heer M. Vonken (correspondentieadres: Dorpsstraat 25, 6143 AV Guttecoven). Het plan wordt op de betreffende punten conform de nota van wijzigingen aangepast.

5. Het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp nog op twee punten aan te passen:
- a. De twee bouwtitels op een perceel aan de Kruisstraat (adresaanduiding: Heijdenpad 16) niet in het bestemmingsplan op te nemen aangezien het gaat om een nieuw project en de raad bij zijn besluit van 12 februari heeft besloten in een actualisatieplan geen nieuwe projecten mee te nemen. Voor dit nieuwe project zal een afzonderlijke projectprocedure worden gevolgd. Het standpunt zoals opgenomen in de beantwoording op de zienswijzen b en c wijzigt niet.
 - b. Aan artikel 10 lid 4 (bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden') van de planregels toe te voegen als artikel 10 lid 4 sub B (ontheffing) de regeling zoals opgenomen in artikel 12 lid V van de planregels van het bestemmingsplan 'Grensmaas'. De regeling is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Voor het overige in te stemmen met de Nota van Wijzigingen.

6. Het plan met in acht name van het bepaalde in 5 en de Nota van Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 1 oktober 2009.

De griffier

drs. J. Vis

De voorzitter

drs. G.J.M. Cox

Bijlage 1:

- artikel 12 lid V van de planregels van het bestemmingsplan 'Grensmaas'

V. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

A. Het bepaalde in lid IV, sub B.2. voor het plaatsen van niet meer dan 15 kampeermiddelen ten behoeve van seizoenskamperen, mits:

- het recreatieve gebruik geen onevenredige schade toebrengt aan de nabijgelegen bestemmingen;
- nabij gelegen bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering;
- de kampeermiddelen op het bestemmingsvlak zodanig worden gesitueerd en dat sprake is van een goede stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing;
- voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

B. Het bepaalde in lid I resp. lid IV sub A 5 voor het tijdelijk huisvesten van seizoenarbeiders mits:

- een dergelijke huisvesting noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote behoefte aan arbeiders in het betreffende bedrijf;
- er elders onvoldoende structurele voorzieningen zijn voor de tijdelijke huisvesting;
- uitsluitend werknemers gehuisvest worden die in het betreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn;
- de huisvesting niet langer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- de huisvesting plaats vindt in bestaande gebouwen of in maximaal een tot vijf units binnen het bestaande bouwkaal;
- de gezamenlijke oppervlakte voor de tijdelijke huisvesting niet meer bedraagt dan 120 m²;
- niet meer dan 20 tijdelijke werknemers op deze wijze gehuisvest mogen zijn;
- de goothoogte van de units niet meer dan 3,00 m. mag bedragen;
- het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende bedrijven;
- het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- de afstand tussen kassen en boomgaarden van derden dient minstens 50 m. te bedragen;
- voldaan is aan de bepalingen van de Wet geluidhinder;
- er sprake is van een goede stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Guttecoven en Einighausen"

A. Planregels: artikel 28 lid a (bouwregels bestemming 'Agrarisch gebied') wordt gewijzigd in:
"op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd of waarvoor op de plankaart een bouwvlak is opgenomen"

B. Plankaarten:

1. Guttecoven deelgebied zuid: Groendalstraat ongenummerd (voorzijde bouwvlak drie woningen): de bestemming aan de voorzijde van het bouwvlak voor de strook met de bestemming 'tuin' wijzigen in 'verkeersgebied'.

2. Einighausen deelgebied noord: Stroetlingsweg 17: agrarisch bouwvlak en toegestane bouwhoogte worden gewijzigd overeenkomstig de op 28 juli 2009 verleende bouwvergunning.

3. Einighausen deelgebied midden:

- Heistraat 48: krijgt de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'dienstwoning' en maakt deel uit van het agrarisch bedrijf op Heistraat 46.
- De zuidelijke plangrens van Einighausen deelgebied midden komt te liggen:
 - op de perceelsgrens tussen Heistraat 72 (perceel R 00506) en Heistraat ongenummerd (perceel T 00587);
 - op perceelsgrenzen ten noorden van de woningen Bieleveld 21 en 23, Meerveld 9 en 11, Herreveld 7, 12, 14 en 19.Perceel Heistraat ongenummerd en de zuidelijk daarvan gelegen percelen en de genoemde woningen, inclusief de bijbehorende percelen worden dus niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

4. Einighausen deelgebied zuid: wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.

C. Toelichting: De tekst van paragraaf 3.3.3 (externe veiligheid) wordt gewijzigd in:
"Voor het gehele plangebied geldt dat door middel van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

In het ontwerp-bestemmingsplan was het plangebied Einighausen deelgebied Zuid opgenomen. Door dit deelgebied lopen twee buisleidingen (10 inch ethyleen, DPO). Deze leidingen lopen daarnaast in de directe nabijheid van Einighausen deelgebied Midden. Op grond van het bestaande beleid en de bestaande regelgeving zou voor deze beide leidingen een veiligheidsafstand moeten worden opgenomen van 175 meter.

Het externe veiligheidsbeleid rond buisleiding is echter in ontwikkeling. Door het Ministerie van VROM wordt gewerkt aan een Amvb Buisleiding, waarin nieuwe veiligheidsafstanden zullen worden opgenomen. Over de gevolgen hiervan bestaat nog onduidelijk. Het meest extreme scenario is echter dat door opname van de bovenstaande veiligheidszone een zogeheten saneringsscenario wordt geschapen. Dit houdt in dat de gemeente de woningen gelegen in deze zone dient op te kopen en af te breken. Het ministerie van VROM verschaft in deze geen uitsluitend ondanks herhaaldelijke verzoeken van onze zijde. Het hiervoor geschetste heeft tot gevolg dat voor een deel van het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid niet verzekerd is. De kans dat dit scenario werkelijkheid wordt is klein, maar niet uit te sluiten. Om die reden zijn de betreffende delen (heel Einighausen deelgebied Zuid en enkele woningen van Einighausen deelgebied Midden) niet het definitieve bestemmingsplan opgenomen. Pas nadat de nieuwe Amvb en zijn gevolgen bekend zijn, kan voor die gebieden een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

Uit de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in beide kernen verder geen risicodragende objecten of gegevens aanwezig zijn. Wel zijn de kernen gelegen in een gebied met veel gevaarlijk transportroutes. Bij nieuwe ontwikkelingen –die op grond van het voorliggend plan niet mogelijk worden gemaakt- binnen het plangebied dient bij het opstellen van toekomstige planherzieningen er rekening gehouden te worden met deze routes en de bijbehorende risicoafstanden."