

Nota van zienswijzen behorende bij het Veegplan 2026

Zienswijzen

1. Gedeputeerde Staten van Limburg (GS), Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht.
2. Namens [REDACTED]

Ad 1

Zienswijze 1

Ten aanzien van artikel 26.2 Woningaantallen

Dit artikel luidt als volgt:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. Voor zover geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal dat:
 1. op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan reeds is gebouwd;
 2. op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan kan worden gebouwd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

GS constateert dat er een verschil is tussen het bepaalde in artikel 26.2, onder b, sub 1, en artikel 26.2, onder b, sub 2. Anders dan in sub 2, wordt in sub 1, niet de voorwaarde gesteld dat de op de peildatum reeds gebouwde woningen zijn gebouwd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Naar onze mening is er geen reden voor dit onderscheid. Integendeel, voor zover de woningen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie' zijn gelegen, bepaalt artikel 27.1.2 van de regels dat het verboden is om (kort gezegd) ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zonder omgevingsvergunning woningen te bouwen.

Bij het vaststellen van het aantal woningen conform artikel 26.2, onder b, sub 1, van de regels dient alleen uitgegaan te worden van de woningen die op de peildatum reeds zijn gebouwd op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Om deze reden verzoeken GS de gemeenteraad om aan het bepaalde in artikel 26.2, onder b, sub 1, van de regels na 'reeds is gebouwd' toe te voegen "op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruik".

Reactie

De planregel is hierop aangepast. Zie ook de nota van wijzigingen.

Zienswijze 2

GS merkt nog op dat in dit artikel (26) de begrippen 'wooneenheden' en 'woningen' door elkaar gebruikt worden.

Reactie

Dit is een omissie. 'Wooneenheden' moet in artikel 14.3 en artikel 26.2 worden vervangen door 'woningen'. Het begrip 'wooneenheden' ontbreekt immers ook in de begripsbepalingen.

Zienswijze 3

Artikel 27.1.2 luidt: "Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zonder omgevingsvergunning geluidgevoelige gebouwen en/of ten behoeve van geluidgevoelige gebouwen te bouwen."

Op basis van de thans voorhanden zijnde stukken is onvoldoende duidelijk of het bouwen van geluidgevoelige gebouwen ook betrekking heeft op (bijvoorbeeld) het splitsen van woningen.

GS verzoeken dan ook om dit artikel te wijzigen en wel in die zin dat dit artikel komt te luiden als volgt: "Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zonder omgevingsvergunning geluidgevoelige gebouwen te realiseren of ten behoeve van die gebouwen bouwwerkzaamheden te verrichten."

Reactie

Gelezen artikel 26 mag – in het algemeen al - het aantal woningen niet toenemen. Specifiek voor de geluidzone industrielawaai is nog geregeld dat er binnen de geluidzone geen geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd. GS willen voorkomen dat woningen of andere geluidgevoelige gebouwen binnen de geluidzone worden gesplitst of uitgebreid. Dit wordt in principe al voorkomen omdat het aantal woningen in het algemeen al niet mag toenemen- ook niet binnen de geluidzone.

Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze is aan artikel 28.1.2 (vernummerd 27.2.1 toegevoegd: 'of om woningen te splitsen'.

Zienswijze 4

Deelgebied 5 – Huis- en tuinboulevard, Geleen

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone industrie van Chemelot. In het voorliggende plan ontbreken echter zowel de aanduiding als de bijbehorende planregels die hieraan invulling geven. Bij nadere bestudering blijkt deze omissie eveneens aanwezig te zijn in het onderliggende bestemmingsplan Huis- en Tuinboulevard en het aangrenzende bestemmingsplan Hof van Geleen. Verzocht wordt deze onvolkomenheid te herstellen door middel van het veegplan, zodat de geluidzonering van Chemelot planologisch correct wordt vastgelegd.

Reactie

Op grond van de planregels zijn in het gebied van het Retailpark geen geluidsgevoelige gebouwen of locaties toegestaan. Geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan omdat er geen functies worden toegestaan die geluidgevoelig zijn maar niet vanwege de ligging in de geluidzone van Chemelot. Ook in de voorgaande wijzigingen van het bestemmingsplan Huis- en tuinboulevard was de aanduiding niet opgenomen. Toen was dat voor GS geen reden om een zienswijze in te dienen. In principe zijn planregels dan overbodig. Formeel moet de geluidzone ook planologisch worden verankerd in het omgevingsplan. Bovendien heeft de aanduiding 'geluidzone' voor initiatiefnemers een signaalfunctie. Daarom wordt in de verbeelding voor het Retailpark de aanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen.

Zienswijze 5

Deelgebied 18 – Bergerweg 50, Einighausen-Rosengarten

Uit de beschikbare stukken blijkt onvoldoende waarop de gehanteerde gezamenlijke geluidbelasting is gebaseerd. Evenmin is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de ter plaatse toegestane geluidbelasting van Chemelot is betrokken bij de bepaling van deze gezamenlijke geluidbelasting. Verzocht wordt deze aspecten nader te verduidelijken en de onderliggende (reken)gegevens en berekeningen beschikbaar te stellen.

Reactie

Op 13 februari 2026 is voor het bouwen van het woonhuis aan de Bergerweg 50, ter vervanging van de bestaande en planologisch verankerde bedrijfswoning, een omgevingsvergunning verleend. Het veegplan voorziet voor deze locatie in het weghalen van de bedrijfsfunctie op deze locatie ter verbetering van het woon- en leefklimaat en verankert planologisch de woning. Daarmee is de omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk. Bij de motivering van de omgevingsvergunning hoort ook een geluidsrapport. Uit dit rapport blijkt dat het gecumuleerd geluid tussen de 57 en 59 dB bedraagt. Een

dergelijke gecumuleerde geluidbelasting kan als aanvaardbaar worden geacht indien sprake is van voldoende geluidwering van de gevels. **Het geluidrapport wordt als bijlage toegevoegd.**

Ad 2

Zienswijzen

Zienswijze 1

In de zienswijze wordt kort de geschiedenis van het gebruik van het pand geschetst. Sinds 1970 was het pand in gebruik als winkel met daarboven wonen.

Reactie

Het pand, zowel de winkel als de woning, staat reeds meer dan 10 jaar leeg.

Zienswijze 2

Op grond van de vigerende planregels (omgevingsplandeel Centrum Sittard) zijn de functies detailhandel, kantoor, zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, galeries en ateliers mogelijk. De voorgenomen wijziging tot enkel 'horeca 3' beperkt dat mogelijk gebruik. Het gebruik van het pand voor horeca wordt beperkt doordat het terras gedeeld moet worden met de Markt 15. Bovendien – stelt indiener – dat de horecamarkt verzadigd is. Indiener wil graag de huidige mogelijke functies behouden en is verheugd dat de mogelijkheid van horeca daaraan wordt toegevoegd.

Reactie

Gelet op de ligging van het pand aan de rand van de Markt en aan de rand van het kernwinkelgebied, het centrum van Sittard in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is aangewezen als kantoorlocatie mede gelet op het feit dat het pand reeds gedurende vele jaren leeg staat en invulling vraagt, is het behouden van de oorspronkelijke centrumfuncties voor dit pand gewenst. De planregels worden voor het pand Markt 14 gewijzigd zodanig dat de functies detailhandel, kantoor, zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, galeries en ateliers mogelijk blijven.

Zienswijze 3

Het door de gemeenteraad vastgestelde horecabeleid verzet zich niet tegen meerdere bestemmingen naast een horecabestemming. In het Huis aan de Markt worden ook meerdere functies – waaronder horeca en detailhandel – toegestaan. Er is in tegenstelling tot wat in de toelichting bij dit wijzigingsplan staat geen sprake van een redactionele fout in de planregels.

Reactie

In artikel 14.1 Horeca-3 in de nu geldende (bestemmings)planregels staat:

- a. horeca van categorie drankensector;
- b. horeca van categorie fastfoodservicesector avondgebonden;
- c. horeca van categorie fastfoodservicesector winkelgebonden;
- d. horeca van categorie restaurantsector;
- a. detailhandel;
- b. kantoor;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening;
- e. galeries;
- f. ateliers;
- g. wonen, uitsluitend op de verdiepingen.

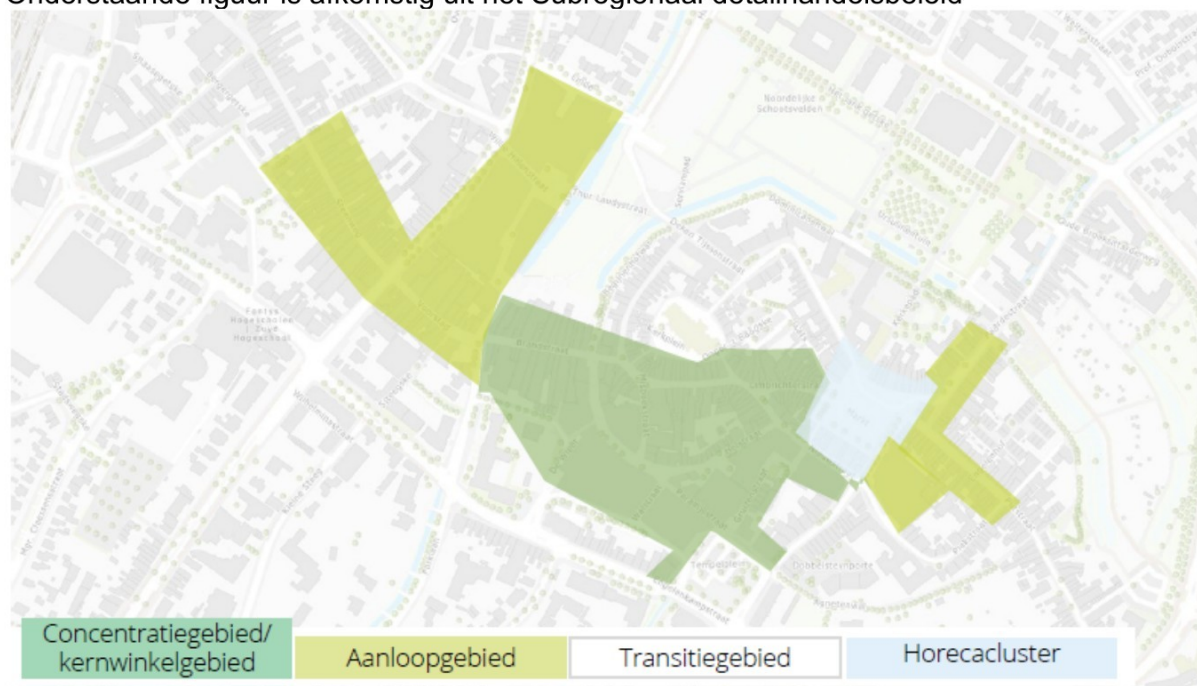
Hieruit blijkt dat in de vernummering iets mis is gegaan. In de andere bestemmingen (functies) Horeca-1 en Horeca-2 staan de functies a. detailhandel, b. kantoor; c. zakelijke dienstverlening; d. consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening; e. galeries; en f. ateliers niet genoemd. Ook hieruit blijkt dat het niet de bedoeling is geweest om daar waar aan een pand een horecafunctie te geven tevens was beoogd om andere functies mogelijk te maken.

De Markt in Sittard is in het horecabeleid aangewezen als horecaconcentratiegebied. Op pagina 56 van dat beleid staan actielijnen genoemd. Voor de Markt zijn dat :

- Inzetten op horeca die zowel overdag als 's avonds geopend is.
- Waar mogelijk inzetten op diversiteit (keukenrichtingen) en verhoging van kwaliteit.
- Inzetten op verdere verbetering van uitstraling terrassen. Behouden eigen identiteit maar wel verbeteren beeldkwaliteit.
- Grote fastfood ontbreekt in centrum. Het oude pand van de V&D zou hier een goede locatie voor kunnen zijn.

Uit bovenstaande blijkt dat er wordt ingezet op het versterken van de horecafunctie.

Onderstaande figuur is afkomstig uit het Subregionaal detailhandelsbeleid



Uit bovenstaande figuur blijkt dat het pand Markt 14 tevens aan de rand van het kernwinkelgebied is gesitueerd. Datzelfde geldt overigens voor de panden Markt 18 en Markt 3 te Sittard.

Samenvattend wordt gesteld dat er wel sprake is geweest van een redactionele fout bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013. Het pand ligt op de rand van het kernwinkelgebied en in het gebied dat is aangewezen als horecacluster. Zoals hierboven in de reactie onder zienswijzen 1 is vermeld wordt de planregel gewijzigd.

Artikel 10 Horeca- 3 wordt gewijzigd zodanig dat de functies detailhandel, kantoor, zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, galeries en ateliers mogelijk blijven. Bovendien moet artikel 10 worden vernummerd. Artikel 12.2 onder artikel 10 moet worden vernummerd in artikel 10.2. De volgende artikelen moeten dan worden doorgenummerd.

Artikel 10.2 komt dan te luiden:

12.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als '[Horeca - 3](#)' heeft de volgende functies:

- a. horeca van categorie 1 (fastfoodservicesector winkelgebonden);
- b. horeca van categorie 2 (fastfoodservicesector avondgebonden);
- c. horeca van categorie 3 (restaurantsector);
- d. horeca van categorie 4 (drankensector);
- e. detailhandel;
- f. kantoor;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. consumentverzorgende dienstverlening;
- i. galeries;
- j. ateliers;
- k. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

alsmede:

- f. terrassen;
- g. erven en tuinen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende hoofdgebouwen;

- l. hoofdgebouwen;
- m. bijgebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

