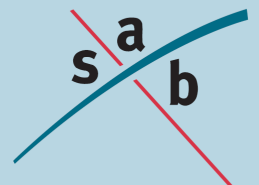


Beheersverordening

Bedrijventerrein IJzeren Brug

Gemeente Sittard-Geleen

Datum: 21 mei 2013
Projectnummer: 120382
ID: NL.IMRO.1883.BVIJzerenBrug-VA01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	De beheersverordening	4
3	Haalbaarheid van het plan	6
3.1	Relevant beleid	6
3.2	Milieutechnische aspecten	17
3.3	Kabels en leidingen	23
3.4	Water	23
3.5	Flora en fauna	26
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	26
3.7	Verkeer en parkeren	29
3.8	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Juridische toelichting	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Verbeelding	31
4.3	Regels	31
5	Procedure	34
5.1	Vooroverleg	34
5.2	Inspraak	34

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen voor acht gebieden een beheersverordening op te stellen en vast te stellen. Het betreft de acht resterende gebieden binnen de gemeente waarvoor nog geen actuele bestemmingsplannen zijn vastgesteld of in voorbereiding zijn.

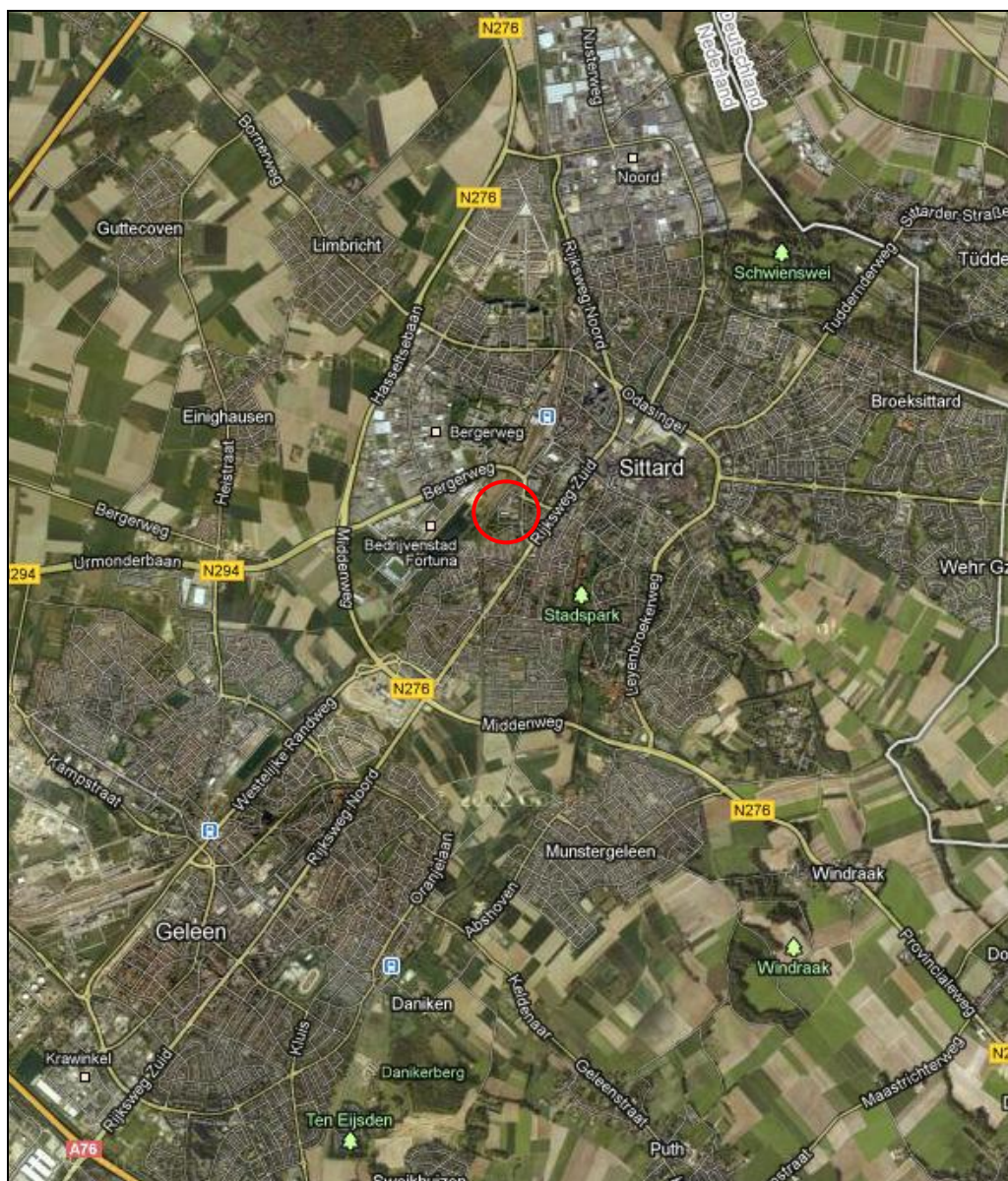
Met de inwerkingtreding van de Wro in 2008 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. Voor gebieden waar niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld.

Voor de locatie bedrijventerrein IJzeren Brug heeft de gemeente Sittard- Geleen behoefte aan een actueel en handhaafbaar planologisch-juridisch kader in de vorm van een beheersverordening. Voorliggende beheersverordening voorziet hierin. Deze verordening is vooral gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied IJzeren Brug ligt in het zuiden van Sittard. De begrenzing van het besluitgebied is als volgt:

- aan de noordzijde: Bergerweg;
- aan de oostzijde: Monseigneur Vranckenstraat;
- aan de zuidzijde: Monseigneur Rijckersstraat;
- aan de westzijde: Monseigneur Buckxstraat met daarachter het spoorwegemplacement van station Sittard.



Globale ligging besluitgebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied van het bedrijventerrein IJzeren Brug valt binnen het vigerende bestemmingsplan Uitbreidingsplan voor de gemeente Sittard uit 1957.

Het besluitgebied wordt in twee delen gedeeld door de Holleweg. De gronden ten noorden van de Holleweg zijn bestemd voor Handelsdoeleinden. De gronden ten zuiden van de Holleweg zijn bestemd voor Industrie.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van een beheersverordening algemeen en de situatie van voorliggend besluitgebied.

In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst. Verschillende uitvoeringsaspecten komen in de hoofdstuk aan de orde zoals beleid, milieutechnische aspecten, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke besluitvlakken er in het plan voorkomen.

In het laatste hoofdstuk van deze beheersverordening wordt ingegaan op de procedure die voorliggende verordening heeft doorlopen.

2 De beheersverordening

Algemeen

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben gemeenten de keuze tussen vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. Deze keuze hangt af van het karakter van het gebied. Op grond van artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening mag de gemeenteraad een beheersverordening vaststellen voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorzien. De beheersverordening biedt voor de gemeente procedurele voordelen ten opzichte van het bestemmingsplan.

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd:

- 'Enge' zin: alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing worden vastgelegd;
- 'Ruime' zin: het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken worden als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die nog niet zijn gerealiseerd. Gebruik in 'ruime' zin kan worden uitgelegd in een 'beperkte' en een 'brede' variant:
 - 'beperkte' variant: met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde bestaande gebruik en bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld de 10% afwijkingsbevoegdheid);
 - 'brede' variant: alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden worden van een bestemmingsplan opgenomen.

Bij een beheersverordening met als uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan adviseert de VNG te kiezen voor de beperkte variant van het begrip 'gebruik in ruime zin'¹, omdat toepassing in deze zin aan discussie onderhevig is. In voorliggende beheersverordening wordt de door de VNG geadviseerde variant toegepast.

De feitelijk bestaande en de planologische juridisch bestaande situatie is geïnventreerd. Op basis van die inventarisatie is de beheersverordening opgesteld. Dit houdt in dat de feitelijk bestaande situatie in de beheersverordening wordt toegestaan, aangevuld met de eventuele planologisch bestaande mogelijkheden. Behalve als sprake is van een grote onbenutte bouw- en/of gebruiksmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan. Deze is niet overgenomen in de beheersverordening omdat dan sprake zou zijn van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Wel bevat de beheersverordening in beperkte mate flexibiliteitsbepalingen. Zoals de 10% afwijkingsbevoegdheid.

De juridische systematiek van de beheersverordening sluit aan bij de juridische systematiek van bestemmingsplannen in de gemeente Sittard-Geleen. De beheersverordeningen worden opgesteld alsof het bestemmingsplannen zijn. Dit in verband met uniformiteit en klantvriendelijkheid richting de gebruikers. Het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is als basis genomen voor de verbeelding en regels van de beheersverordening.

¹ Handreiking beheersverordening Wro, VNG september 2011

Het spreekt voor zich, dat zodra binnen een besluitgebied een ontwikkeling voorzienbaar wordt, hiervoor een adequate juridisch planologische regeling, zoals bijv. een projectbestemmingsplan wordt opgesteld.

De inventarisatie

Zoals hierboven beschreven heeft een inventarisatie van het besluitgebied plaatsgevonden. Aan de hand van een recente kadastrale en topografische ondergrond, recente luchtfoto's, Google Maps Street View en aanvullende gegevens is de bestaande situatie in beeld gebracht. Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan geanalyseerd. Deze informatie heeft geleid tot het toekennen van bestemmingen en gebruiks- en bouw mogelijkheden aan de gronden.

Voorliggend besluitgebied

Het besluitgebied betreft het verouderde bedrijventerrein IJzeren Brug, gelegen tussen de Monseigneur Buckxstraat, de Monseigneur Rijckersstraat en de Monseigneur Vranckenstraat. Op het terrein zijn bedrijven aanwezig, waaronder een staalbedrijf. Ook zijn er enkele detailhandelsvestigingen in meubels en sanitair aanwezig. Het bedrijventerrein heeft een lage ruimtelijke kwaliteit. De bedrijfspanden en infrastructuur zijn verouderd en er is bijna geen sprake van groen voorzieningen. De meubel- en sanitairbedrijven worden zo specifiek mogelijk bestemd. Andere vormen van detailhandel zijn niet wenselijk op dit bedrijventerrein. De bouw mogelijkheden worden gereguleerd met strakke bouwvlakken. Voor de komende planperiode van 10 jaar worden geen ontwikkelingen voorzien.

Op onderstaande foto's is de huidige situatie van het besluitgebied weergegeven.



Foto's huidige situatie besluitgebied

Bron: Google Maps 2012

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Relevant beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het in standhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In deze beheersverordening is er bovendien geen sprake van nationale belangen. Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden moeten deze voldoen aan het beleid van de Structuurvisie.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend be-

doeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van beheersverordeningen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximalisering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in beheersverordeningen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets beheersverordening

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het besluitgebied. Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De verordening heeft betrekking op bestaande bedrijven op het bedrijventerrein IJzeren Brug.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. In 2008 heeft naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden.

Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft – voor de onderwerpen waar de provincie een duidelijke rol heeft – de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk wordt deze ambitie nader toegelicht. Daarna wordt ingegaan op Limburg in een ruimer verband, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter-)nationale ligging van de provincie. Tot slot gaat het POL2006 in op de wijze waarop binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Op kaart 1 van het POL2006 zijn de perspectieven aangegeven. In deze paragraaf is een uitsnede van de kaart met perspectieven opgenomen.

Voor de onderwerpen 'natuurlijke waarden', 'economie en mobiliteit' en 'leef-omgeving' heeft de provincie een specifieke ambitie en rol. Deze onderwerpen worden hierna beschreven.

Natuurlijke waarden

Bij het onderwerp 'natuurlijke waarden' maakt de provincie Limburg onderscheid in de aspecten natuur, water, stilte, veiligheid en kwaliteit van lucht en bodem, landschap en cultuurhistorie. Het Limburgse platteland bevat veel natuurlijke kwaliteiten. In verhouding tot de rest van Nederland is echter sprake van een zwaar belast milieu. Bovendien staan de kwaliteiten van landschap, watersysteem en natuur onder druk door onder meer versnippering, verontreiniging, vervlakking, uniformering en verdroging. De hoofdlijn van beleid luidt dat in Limburg bij alle natuurlijke voorraden een basiskwaliteitsniveau aanwezig moet zijn, waarbij voor de langere termijn naar een hoger kwaliteitsniveau wordt gestreefd. Het precieze kwaliteitsniveau is afhankelijk van het onderwerp, het specifieke gebied en de functie die daaraan is toegekend. Dit brengt met zich mee dat niet overal in Limburg hetzelfde kwaliteitsniveau aanwezig kan en hoeft te zijn. Deze differentiatie en variatie dragen bij aan de totale kwaliteit van de provincie.

Economie en mobiliteit

Wat betreft 'economie en mobiliteit' is de ambitie om welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen en te houden. Daarbij dragen goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte van de kwaliteit waar bedrijven om vragen, bij aan de versterking van de concurrentiepositie van Limburg. Goede bereikbaarheid is essentieel voor de ontwikkeling van de Limburgse economie, maar ook onmisbaar voor een goed functionerende samenleving met veel maatschappelijk verkeer. De ambitie voor het aspect mobiliteit is het werken naar een betrouwbaar, vlot, veilig en duurzaam vervoer van mensen, goederen en informatie. Een gericht aanbod van mobiliteitsvoorzieningen van de zijde van de overheid en door een efficiënt gebruik van de voorzieningen door burgers en bedrijven garandeert een optimale bereikbaarheid. Hierbij zet de provincie in op een selectieve bereikbaarheid. Niet alles kan en hoeft even goed bereikbaar te zijn, zeker niet voor alle vormen van vervoer. De stadsregio's en economische kerngebieden moeten vanwege de concentratie van economische en sociale activiteiten zeer goed bereikbaar zijn, zeker met het openbaar vervoer. De prioriteit ligt daarom bij de economische bereikbaarheid.

In het Programma Werklocaties legt de provincie richtinggevende planningsopgaven vast voor nieuw te ontwikkelen locaties. Dit programma wordt periodiek bijgesteld, alleen voor regio's en segmenten waar dat nodig is. Hiermee kan de provincie inspelen op de regionale variatie. Zo is in de regio Venlo, met het sterke accent op logistiek en bij de toenemende goederenstromen vanuit en naar Rotterdam, een andere ontwikkeling mogelijk dan in regio's die sterk op zakelijke dienstverlening georiënteerd zijn.

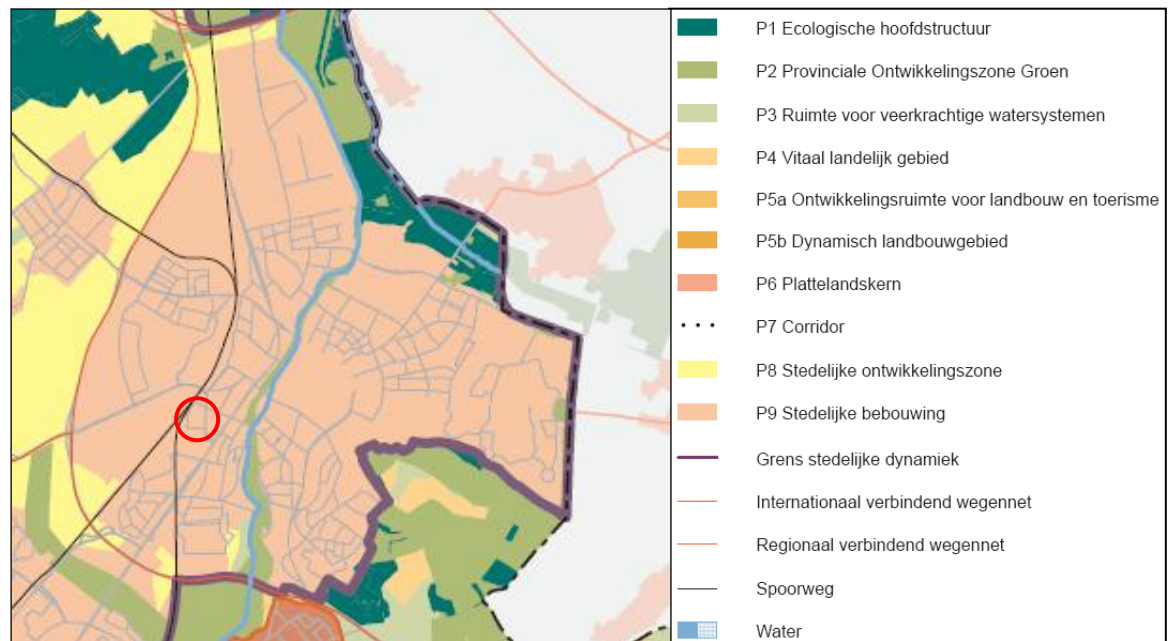
Basis voor de programmering is het inzicht in de ontwikkeling van de voorraad. Uitgangspunt bij het bepalen van de planningsopgave is de SER-ladder. Deze impliceert:

- optimaal benutten van de mogelijkheden op de bestaande terreinen (restcapaciteit en herstructurering);
- vervolgens bezien welke terreinen uitgebreid kunnen worden alvorens te kijken naar aanleg van nieuwe werklocaties;
- daarbij uit te gaan van zorgvuldig, waar mogelijk intensief/ meervoudig, ruimtegebruik.

Het is daarbij van belang dat regio's een goede balans vinden tussen aandacht voor bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties. Daarbij dient voldoende prioriteit aan herstructurering gegeven te worden.

In het verlengde hiervan is de provincie Limburg van mening dat bedrijven zich moeten kunnen vestigen op een locatie die past bij hun wensen. In een aantal gevallen geeft dit voor de provincie aanleiding om te sturen in de keuze van een vestigingsplaats.

Leefomgeving



Uitsnede van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg met aanduiding besluitgebied (rood)
bron: provincie Limburg, 2011

Op bovenstaande uitsnede van het POL is het besluitgebied aangegeven als “P9 - Stedelijke bebouwing” (roze). Het perspectief “Stedelijke bebouwing” omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkelveorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkings-opgave wordt zover mogelijk in dit gebied opgevangen door middel van herstructurering en inbreiding. Hierbij moeten de randvoorwaarden vanuit het watersysteem in acht genomen worden.

De provincie verwacht van gemeenten dat alle soorten ruimtelijke ontwikkelingen rondom POG-gebieden, ter advies worden voorgelegd, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Toets beheersverordening

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. Een belangrijk speerpunt van de provincie is het creëren en faciliteren van goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte voor de kwaliteit waar bedrijven om vragen, zodat de concurrentiepositie van Limburg wordt versterkt.

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. De verordening heeft betrekking op bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein IJzeren Brug.

3.1.3 Regionaal

Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De regiovisie vormt de concretisering van de Ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk en de Limburgagenda voor de Westelijke Mijnstreek. Met de regiovisie geven de betrokken gemeenten en de provincie duidelijkheid over hun consistente visie en hun prioriteiten aan private partijen, die daardoor in de positie worden gebracht om investeringen te doen in een stabiele en hun ondersteunende publieke omgeving. De regiovisie heeft niet primair tot doel om een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen. De kracht van de regiovisie zit in het verscherpen van de visie, het vergroten van samenhang, het concretiseren van samenwerking, het creëren van focus en het versneld realiseren van belangrijke projecten.

De Westelijke Mijnstreek legt in de regiovisie de focus op hoogtechnologische bedrijvigheid als economische motor en de transformatie van de woningvoorraad, de versterking van het Zuid-Limburgse landschap en sport als motoren voor het woon- en leefklimaat.

De ambitie achter hoogtechnologische bedrijvigheid is om krachtige innovatieve, hoogtechnologische bedrijvigheid te realiseren die in toenemende mate bijdraagt aan het aandeel van onze regio in het bruto nationaal product en in de privaat en publiek gegenereerde innovatie-inzet. Het verwezenlijken van deze economische ambities vraagt om een uitstekend vestigingsklimaat met voldoende, zorgvuldig gebruikte ruimte van goede kwaliteit voor deze sectoren. Een voorwaarde is een goede (inter) nationale bereikbaarheid van de regio.

De ambitie achter de transformatie van de woningvoorraad is om een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren waarbij een duurzaam woon- en leefklimaat centraal staan. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

De aanpak met betrekking tot de woningvoorraad gaat uit van de volgende principes:

- De regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering).
- Vanuit het principe ‘één erbij, één eraf’ dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen gesloopt worden.
- Uitgaande van sloop- en bouw mogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo’n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden.
- Bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, dat onder de regie van de overheid wordt uitgevoerd.
- De sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken.
- De herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/ gebiedsconcessies.

Toets beheersverordening

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek is niet van toepassing op deze verordening. Er is sprake van een beheersverordening met bestaande bedrijvigheid. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

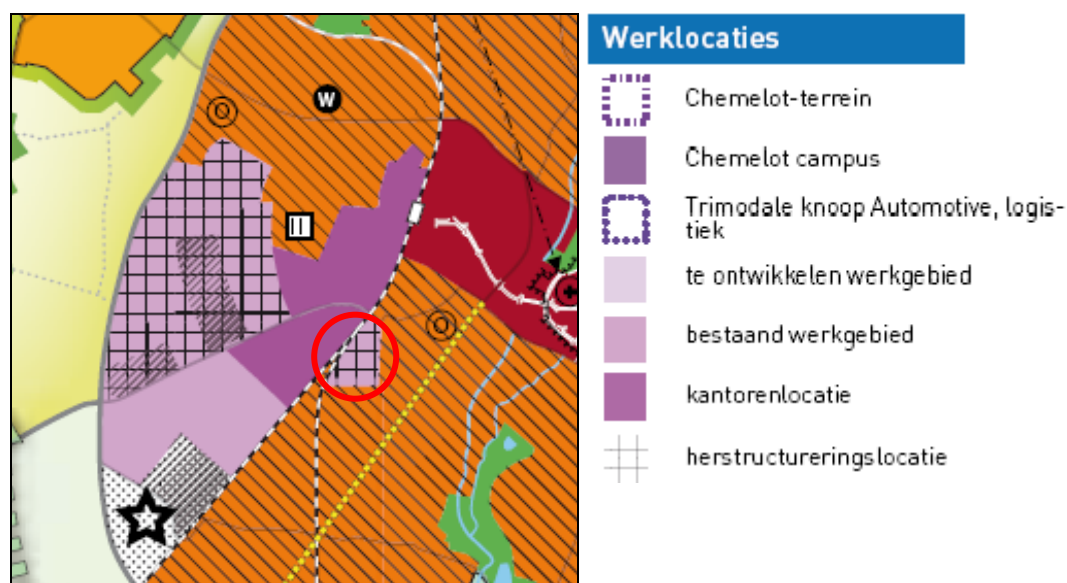
Structuurvisie Sittard-Geleen

Op 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van het vigerend beleid. De visie is ook gebaseerd op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente, en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden, zoals de regiovisie Westelijke Mijnstreek.

Met de structuurvisie legt de gemeente haar ruimtelijke visie vast. Voor ontwikkelingen binnen de gemeente is het een bindend instrument. De structuurvisie vormt het kader voor op te stellen beheersverordeningen, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten.

De locatie is op de Structuurkaart aangewezen als Te ontwikkelingen werkgebied en herstructureringslocatie. Eén van de hoofdlijnen van het economisch beleid van Sittard-Geleen is de 'verdere optimalisering van de bedrijfsomgeving door versterking van de positie van het MKB'. Dit kan gerealiseerd worden door:

- voortzetting van de revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- versterking van de hoofdwinkelstructuur in de centra en de wijken. Momenteel loopt het actieprogramma retailstructuurvisie. Dit is gericht op het vergroten van de aantrekkingskracht en economische positie van de stadscentra,
- wijkwinkelcentra en weekmarkten; kwaliteitsborging van werklocaties en stadscentra door gezamenlijk beheer;
- verbetering van de interne ontsluiting (inclusief dynamisch verkeersmanagement en bewegwijzering) en de externe bereikbaarheid over weg, water en spoor.



Uitsnede structuurkaart met aanduiding besluitgebied (rood)

Toets beheersverordening

De Structuurvisie Sittard-Geleen is niet van toepassing op deze verordening. Er is sprake van een beheersverordening met bestaande bedrijvigheid en er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen.

Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij wordt gestreefd 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 vastgelegd in het integrale beleidsdocument 'Duurzaamheidplan Sittard-Geleen 2009-2016'.

Om duurzaamheid te concretiseren, gebruikt de gemeente het duurzaamheidsinstrumenten GPR-gebouw. Het instrument maakt de duurzaamheidprestaties zichtbaar voor de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente vraagt een overallscore van minimaal 7 op een schaal van 1 tot en met 10.

Toets beheersverordening

Het duurzaamheidsbeleid is niet van toepassing op deze verordening. Er is sprake van een beheersverordening met bestaande bedrijvigheid.

Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening wordt de huidige situatie vastgelegd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. De Stadsvisie is daarom niet van toepassing op deze verordening.

Retailstructuurvisie

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 basis-kwaliteit 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, die op 28 februari 2008 is vastgesteld.

Deze beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel. Initiatieven van marktpartijen worden getoetst aan het beleidskader dat is geschetst in de Retailstructuurvisie. Het doel van de Retailstructuurvisie is het bieden van een samenhangend beleidskader voor de ontwikkeling van de detailhandel in stadscentra, wijken en op perifere locaties.

Het winkelaanbod in het stedelijk gebied Sittard-Geleen is ruim groter dan gemiddeld in kernen van gelijke omvang. Vooral het aanbod in de branches voedings- en genotmiddelen, kleding, doe-het-zelfartikelen en tuincentra is zeer ruim. Het centrum van Sittard is het grootste winkelgebied gevolgd door het centrum van Geleen. Het recreatieve winkelaanbod is vooral in deze beide centra geconcentreerd. Het centrum van Geleen heeft tevens een belangrijke functie voor dagelijkse boodschappen. Het aanbod op wijk- en dorpsniveau bestaat hoofdzakelijk uit winkels voor dagelijkse boodschappen. De meeste centra en supermarkten zijn kleinschalig en verouderd. Voor de wijkwinkelstructuur wordt gestreefd naar levensvatbare winkelcentra gericht op dagelijkse aankopen. Uitgangspunt is dat consumenten op een zo kort mogelijke afstand een zo compleet mogelijk aanbod aan dagelijks winkelaanbod kunnen vinden. Het aanwezig aanbod voedings- en genotmiddelen is aan de ruime kant. Substantiële uitbreiding van het winkelaanbod is dan ook ongewenst. Voor een goede spreiding en kwaliteit kan uitbreiding van het (supermarkt)aanbod in enkele winkelgebieden echter noodzakelijk zijn.

In de gemeente zijn drie clusters voor volumineuze artikelen. Tuinboulevard Gardenz, Dr. Nolenslaan, en Industrierrein Bergerweg. Onder winkels met volumineuze artikelen wordt verstaan winkel in woninginrichting, tuinartikelen en doe-het-zelf. De locaties Industrierrein Bergerweg en Dr. Nolenslaan zijn verouderde locaties met een matige uitstraling. Gardenz is erg goed bereikbaar maar te kampen met leegstand.

Met de Retailstructuurvisie wordt ingezet op versterking van de concurrentiepositie van Sittard-Geleen. Hierbij gaat het om versterking van de attractiviteit van de binnensteden en de leefbaarheid in de wijken, de bevordering van marktwerking, het maken van keuzes ten aanzien van perifere detailhandel(slocaties) en eenduidige en handhaafbare beleidsregels.

Er zijn een aantal retailgebieden aangewezen die versterkt dienen te worden. De retailgebieden en winkels die geen onderdeel uitmaken van deze structuur worden geconsolideerd. Hier is geen extra uitbreiding toegestaan.

In de Retailstructuurvisie is de huidige situatie met betrekking tot detailhandel geanalyseerd. Daarnaast is een berekening van de marktmogelijkheden voor retail gemaakt, onderscheiden naar voedings- en genotmiddelen en duurzame en overige goederen. Geconcludeerd is dat het aanbod voedings- en genotmiddelen al fors is, maar dat het aanbod veelal is verouderd en/of op een verkeerde plek ligt. Het aanbod van duurzame en overige goederen is voldoende groot. Het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte betekent voor deze sector overigens niet dat nieuwe ontwikkelingen niet haalbaar of gewenst zijn, aangezien deze wel degelijk structuurversterkend kunnen zijn.

Het bestemmingsplan en de handhaving is voor de gemeente het krachtigste instrument voor een succesvol ruimtelijk retailbeleid. In het bestemmingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen, waar retail mag plaatsvinden. Buiten deze gebieden wordt geen (uitbreiding van) retail toegestaan. Hier zijn alleen detailhandel toege-

staan in een aantal uitzonderingscategorieën: auto's, boten, caravans, woninginrichting, keukens, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Voor enkele specifieke doelgericht bezochte winkels (bijvoorbeeld in automaterialen) of winkels die vanwege de aard van de goederen of diensten niet passen in bestaande centra (bijvoorbeeld bromfietsen of scooters) kan een perifere locatie specifiek worden bestemd. Bij leegstaande winkelpanden buiten de retailgebieden wordt bij voorkeur de bestemming gewijzigd in een niet-winkelfunctie.

In de visie wordt uitgegaan van inpassing van de detailhandel in de centra van Sittard en Geleen of in de wijkwinkelcentra. Binnen deze centra gelden geen branchebeperkingen. Winkels in woninginrichting worden zo veel mogelijk ingepast op de woonboulevard. Winkels in overige PDV-branches kunnen zich vestigen buiten de reguliere winkelgebieden.

Toets beheersverordening

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft een bedrijventerrein met een staalbedrijf en meubel- en sanitairbedrijven. Met deze beheersverordening wordt de huidige situatie vastgelegd. De meubel- en sanitairbedrijven worden zo specifiek mogelijk bestemd. Andere vormen van detailhandel zijn niet wenselijk op dit bedrijventerrein. De bouw mogelijkheden worden gereguleerd met strakke bouwvlakken.

Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeernormenbeleid in 2011 geactualiseerd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt: *“Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen.”*

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie² “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten:

1. centrum;
2. schil / overloopgebied;
3. rest bebouwde kom.

Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Er worden door het CBS vijf stedelijkheidsgraden onderscheiden. De stedelijkheidsgraad van Sittard-Geleen is “matig stedelijk” (omgevingsadressendichtheid is gelegen tussen 1000 en 1500 adressen binnen een straal van 1 kilometer). De door het CROW gehanteerde gebiedsindeling sluit aan bij de situatie in Sittard-Geleen.

In het parkeerbeleidsplan zijn de centra van Sittard en Geleen opgedeeld in twee aparte gebieden, namelijk centrum en vergunningengebied. Het vergunningengebied staat gelijk aan “schil/overloopgebied”. Het vergunningengebied is bepaald in het vastgestelde parkeerbeleid. Wijzigingen van het vergunningengebied leiden ertoe dat tevens het “schil/overloopgebied” gewijzigd wordt. De niet in het beleidsplan aangege-

ven gebieden vallen conform de uitgangspunten van het CROW in de categorie “rest bebouwde kom”.

De gemeente Sittard-Geleen is dus opgedeeld in vijf gebieden:

1. centrum Sittard;
2. centrum Geleen;
3. schil / overloopgebied Sittard (vergunningengebied in schil van 400 m rond het centrum);
4. schil / overloopgebied Geleen (vergunningengebied in schil van 300 m rond het centrum);
5. rest van de bebouwde kom (Sittard, Geleen en Born).

Toets beheersverordening

Het besluitgebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom’. Met deze beheersverordening worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met de verordening wordt de huidige situatie vastgelegd. Er is daarom geen sprake van extra verkeer en parkeerbehoefte. De Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek is daarom niet van belang voor deze beheersverordening.

Uitvoeringsnota Parkeerbeleid

Op 19 april 2012 is de uitvoeringsnota Parkeerbeleid vastgesteld. Met de nota en de daarin opgenomen uitvoeringsmaatregelen beoogt de gemeente een parkeerbeleid dat bijdraagt aan de bereikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en het economische functioneren van de gemeente Sittard-Geleen. Meer bezoekers aan de stadscentra is de focus. En tegen die achtergrond wordt gekozen voor hoogwaardige parkeervoorzieningen en de daarbij horende routing en bewegwijzering.

Een aantal speerpunten in de integrale nota zijn:

- Het wegnemen van parkeeroverlast in de straten rondom het centrum.
- Invoeren van achteraf betaald parkeren in de vorm van gsm-parkeren in beide centra.
- Overgaan tot digitale uitgifte van parkeerproducten en digitale handhaving.
- Verbeteren van kwaliteit van dienstverlening in de parkeergarages.
- Het toepassen van meer tariefdifferentiatie.

Toets beheersverordening

Met deze beheersverordening worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met de verordening wordt de huidige situatie vastgelegd. Er is daarom geen sprake van extra verkeer- of parkeerbehoefte.

3.2 Milieutechnische aspecten

3.2.1 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maxi-

maal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Toets beheersverordening

Met onderhavige beheersverordening worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de verordening.

3.2.2 Bedrijven en milieu

Afgezien van geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door stank, explosiegevaar en stof. Aangezien er binnen het besluitgebied geen nieuwe gevoelige functies komen, is het niet te verwachten dat bedrijvigheid in het besluitgebied een belemmering vormt voor deze beheersverordening. Bovendien mogen nieuwe bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein, geen nieuwe hinder veroorzaken voor gevoelige functies in de omgeving van dat bedrijf. Dat houdt in dat nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de ter plaatse toegestane milieucategorie, wat betekent dat zij geen onevenredige hinder veroorzaken. Hiertoe wordt in de regels gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Toets beheersverordening

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor deze verordening. Andersom vormt de beheersverordening ook geen belemmering voor eventueel omliggende bedrijven.

3.2.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde besluitvlak (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Toets beheersverordening

Met onderhavige beheersverordening zijn geen ontwikkelingen voorzien. Voor zover ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de

Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Toets beheersverordening

Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is in artikel 12 bepaald dat een verantwoording van het groepsrisico verplicht is bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt toegelaten. Voorliggend plan betreft een beheersverordening. Omdat het hier geen nieuw ruimtelijk besluit in het kader van het Bevb betreft, is er geen sprake van een formele verplichting voor het afwegen en verantwoorden van het groepsrisico. In het kader van een goede ruimtelijke ordening

dient in een beheersverordening het groepsrisico, als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van mobiele en stationaire bronnen in of nabij het besluitgebied, desalniettemin verantwoord te worden.

Onderzoek

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, kunnen een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform de cRnvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoordingsplicht vormt in de cRnvgs onderdeel van de zogenaamde risicobenadering, die van toepassing is op een aantal omgevingsbesluiten, welke in de cRnvgs zijn genoemd. Daarnaast is de verantwoording van het groepsrisico een van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening.

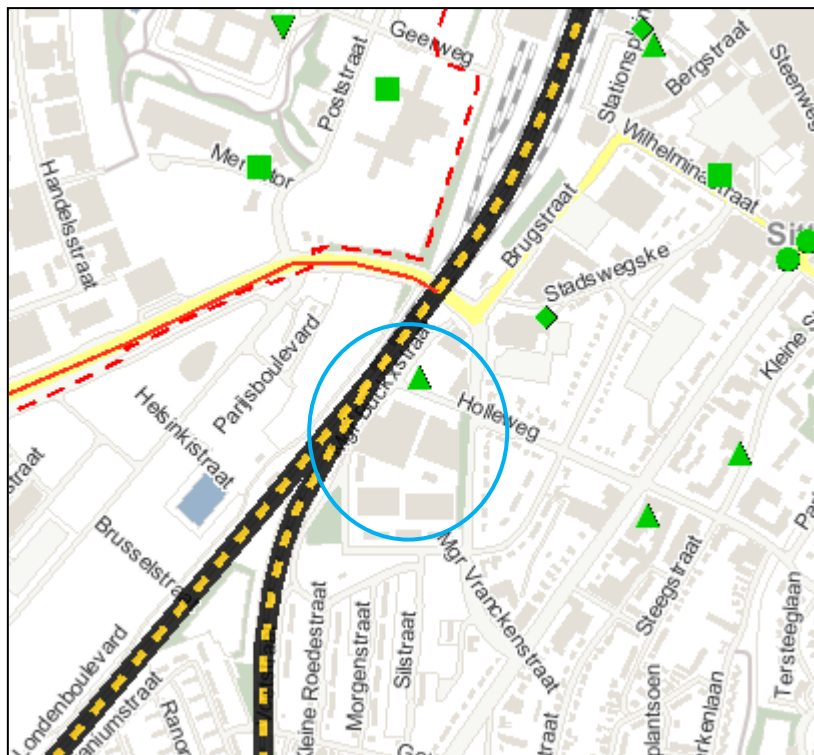
Inventarisatie risicobronnen

De risicobronnen in en nabij de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

- 1 Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen;
- 2 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
- 3 Hogedruk aardgasleidingen, K1,K2,K3-vloeistofleidingen en overige leidingen.

Stationaire bronnen

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart Limburg opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het besluitgebied geen stationaire bronnen liggen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.



Fragment provinciale risicokaart Limburg met aanduiding besluitgebied (blauw)

Mobiele bronnen

Ten westen van het besluitgebied is een spoorlijn gelegen. Over dit tracé worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat in het besluitgebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen waarbij het aantal (beperkt) kwetsbare objecten niet substantieel toeneemt kan een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Nabij het besluitgebied is een hogedrukaardgasleiding gelegen. Op basis van het Bevb is alleen bij een bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het vaststellen van de exacte hoogte van het groepsrisico als gevolg van de verschillende risicovolle activiteiten waarvan de maximale effectafstand over het plangebied is gesitueerd, is een kostbare aangelegenheid en levert geen bijdrage aan het verhogen van het veiligheidsniveau binnen het plangebied. Voorliggende beheersverordening betreft een conserverend plan wat inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die voorzien in een substantiële toename van het groepsrisico. Als gevolg van het vaststellen van het plan verandert de bevolkingdichtheid dan wel de kans op een calamiteit niet substantieel ten opzichte van de situatie van voor dit besluit. Daarnaast kent het groepsrisico geen wettelijke norm waaraan getoetst dient te worden bij het vaststellen van het besluit.

In het besluitgebied zijn binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten gelegen. De beheersverordening richt zich op het vastleggen en beheren van de bestaande planologische situatie.

Advies brandweer

In principe zijn in het plangebied voor de komende planperiode van 10 jaar geen ontwikkelingen worden voorzien. Het blijft echter volgens de bouwregels mogelijk te bouwen ten dienste van de in het plan omschreven bestemmingen. Dit betekent dat gebouwd kan worden in het invloedsgebied (en effectgebied) van risicobronnen waardoor meer mensen slachtoffer kunnen worden van een eventueel incident. In het

kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een beheersverordening het groepsrisico, als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van risicobronnen in of nabij het besluitgebied, verantwoord te worden.

Zelfredzaamheidsmaatregelen

Het plangebied IJzeren Brug ligt in het invloedsgebied van het emplacement, het doorgaand spoor en een buisleiding. Voor deze risicobronnen gelden de scenario's: plasbrand, BLEVE, toxische wolk en eventueel fakkelbrand.

De zelfredzaamheid in dit gebied kan per scenario verhoogd worden door:

Plasbrand

- Rekening houden met verminderd zelfredzame personen tot en met 60 meter;
- (Nood)Uitgang en vluchtroute van transportroute af richten tot en met 60 meter;
- Bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met scenario plasbrand.

BLEVE

- Effecten en gewonden beperken: drukkbestendige gevel (met name beperken glasoppervlak) tot 250 meter vanaf het spoor.
- Brandoverslag naar object voorkomen: brandwerende materialen en gevel tot en met 330 meter vanaf het spoor.

Toxische wolk

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen en instrueren bij vrijkomen toxische dampen in het gehele gebied;
- Mogelijkheden tot snel schuilen bij vrijkomen toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen van ventilatie in objecten in het gehele gebied;
- Bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met toxisch scenario.

Chemieconcern Chemelot

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van chemieconcern Chemelot. Het betreft hier scenario toxische wolk.

Toxische wolk

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen en instrueren bij vrijkomen toxische dampen in het gehele gebied;
- Mogelijkheden tot snel schuilen bij vrijkomen toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen van ventilatie in objecten in het gehele gebied;
- Bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met toxisch scenario.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Om als brandweer bij incidenten te kunnen optreden dient de bereikbaarheid en bluswatervoorziening geborgd te zijn, zowel van risicobronnen als van de gebieden. Voor de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen geldt dat ze moet voldoen aan eisen van de brandweer. Dit is bij voorliggend plan niet het geval.

Geadviseerd wordt de volgende knelpunt in het plangebied aan te pakken:

Beheersverordening (referentie locatie)	Knelpunt capaciteit	Knelpunt dekking
IJzerenbrug (Thien Bunder)	Debiet 30-60 m3/uur	Groot aantal dekkingsgaten

Knelpunten qua capaciteit en dekking per beheersverordening

Restrisico

Ondanks dat er maatregelen getroffen kunnen worden, kan een incident niet uitgesloten worden. Het daadwerkelijk optreden van een incident beschreven in het scenario, kan leiden tot grote aantallen gewonden en doden, welke tevens buiten de plangebiedkaders van het voorliggende bestemmingsplan vallen. Dit soort incidenten zijn voor de hulpdiensten (brandweer, politie en ambulance) per definitie moeilijk te bestrijden.

Conclusie

De externe veiligheidsrisico's worden in het kader van de verantwoording van het groepsrisico aanvaardbaar geoordeeld.

3.3 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied zijn geen kabels of leidingen die een belemmering vormen.

3.4 Water

In deze paragraaf worden het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten uiteengezet.

Beleid algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2009-2015, Nationaal Bestuursakkoord Water 2011, Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015 "Water in beweging", het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Roer en Overmaas en het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013 van de gemeente Sittard-Geleen. De belangrijkste gezamenlijke punten uit deze beleidsstukken zijn dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening en dat de verdroging en wateroverlast bestreden dienen te worden. Hierna is dieper ingegaan op het beleid en de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente en de beschermde gebieden.

Beleid en uitgangspunten waterschap

Uit het “Stroomschema toepassingsbereik watertoets” (waterschap Roer en Overmaas, 2010) kan worden opgemaakt dat een ruimtelijke plan bij het watertoetsloket ingediend dient te worden. Bij het indienen van het plan zijn de normen en uitgangspunten uit de volgende stukken van toepassing:

- Notitie “Praktische vuistregels voor de watertoets” (waterschap Roer en Overmaas, 2010);
- Brochure “Regenwater schoon naar beek en bodem” (provincie Limburg, waterschap Peel en Maasvallei, waterschap Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat, 2005) en gehanteerd te worden. Daarin is het uitgangspunt dat al het verharde oppervlak afgekoppeld dient te worden.

De belangrijkste richtlijnen van het Waterschap worden onderstaand weergegeven.

- Rekening houden met de waterbelangen uit de WaterATLAS: oppervlaktewater, regenwaterbuffers, waterkeringen, rivierbed Maas, kanalen, grondwaterbeschermings- en waterwingebieden, zuiveringstechnische werken.
- Gevolgen van het plan voor (grond)water in het gebied en de omgeving aangeven.
- 10% van het plangebied reserveren voor water.
- Bij ontwerp en inrichting deze ruimte direct meenemen (vaak de lager gelegen gebieden).
- Wateropgave oplossen binnen het plangebied (niet afwentelen).
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren. Voorbeelden zijn geen uitlogbare materialen gebruiken, letten op gladheids- en onkruidbestrijding, toepassen van bodemfilter of –passage.
- Verantwoord afkoppelen: toepassen voorkeurstabel brochure “Regenwater schoon naar beek en bodem”, maatwerk per situatie/plan, bij diepte-infiltratie gelden strenge randvoorwaarden (liever helemaal geen diepte-infiltratie toepassen).
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.
- Doorkijk geven naar T=100 (45 mm in 30 minuten): gevolgen bij extreme situaties aangeven, zo nodig maatregelen treffen (bijv. noodoverloop).
- Uitvoeren van bodem-/infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand: de onderzoeksresultaten vormen de input voor verantwoord afkoppelen en voor het toepassen van T=25 en de leeglooptijd.
- Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Robuust systeem (klimaatbestendig en flexibel), waterbeleving en waterkwaliteit zichtbaar.
- Beheer en onderhoud geregeld: essentieel voor het adequaat functioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Rekening houden met hoogteverschillen in gebied en omgeving: bijvoorbeeld afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied.
- Een waterparagraaf in het plan opnemen: daarin minimaal opnemen: gevolgen van het plan voor het watersysteem, uitwerking (hemel)watersysteem voor het plan, het advies van de waterbeheerder en wat hiermee gedaan is.
- Waterbelangen planologisch vastleggen in ruimtelijke plannen: zie de notitie “Voorbeeldvoorschriften water in bestemmingsplannen”.

Beleid en uitgangspunten gemeente

De uitgangspunten van de gemeente Sittard-Geleen komen grotendeels overeen met de uitgangspunten van het waterschap Roer en Overmaas. Hierna zijn de aanvullende uitgangspunten benoemd:

- Het hemelwater zoveel mogelijk verwerken bij de bron. Daarbij te beginnen met hergebruik, afkoppelen en overloop in de tuin (=educatief verantwoord afkoppelen). De mogelijkheden op eigen terrein voor hergebruik en infiltratie van hemelwater bepalen. Daarbij zijn de grondeigenschappen van groot belang. Eventueel benodigde afvoermogelijkheid richting openbaar gebied bepalen.
- Een gescheiden rioolstelsel aanleggen.
- Het riool- en waterontwerp dienen te worden afgestemd op het bestaande gemengd rioolsysteem buiten het plangebied van Achtbunder (afwateringsgebied 13). De interactie hiertussen dient te worden onderzocht en getoetst aan de gemeentelijke eisen.
- De leegloop van de bergende en infiltrerende voorziening(en) aantonen middels een berekening volgens de ISSO-publicatie 70.1: “Omgaan met hemelwater binnen de perceelgrens” (ISBN: 978-90-5044-156-8).
- Indien bij de bui T=100 water “over het maaiveld” afstroomt dit doorleiden naar voor wateroverlast ongevoelige locaties. Hierbij valt te denken aan het openbaar groen en parkeerplaatsen / pleinen. Dit aantonen middels een waterbalansberekening. Voor het ontwerp rekening houden met de volgende ontwerpuitgangspunten van de openbare ruimte:
 - peilhoogte woningen minimaal 0,25 m boven “hart” rijweg/rioolput;
 - geen verdiepte wegen en/of paden in “waterstromen” creëren;
 - aanleg van wadi (arabisch voor “dal”) niet dieper dan 0,8 m en dwarshelling maximaal 10%;
 - verdiepte garage en/of verdiepte woongedeelten niet onder vrij verval op rioleringsring.
- De hemelwaterriolen dienen te worden ontworpen op een bui-intensiteit voorkomend met een herhalingsfrequentie van 1 keer in de 2 jaar (=bui 08). De borging van de maximale drukhoogte dient 0,5 m onder de toekomstige wegdekhoogte te zijn. Tevens dient het stelsel met bui 09 te worden doorgerekend. Hierbij mogen geen “water op straat”-situaties optreden.

Huidige situatie besluitgebied

Binnen het besluitgebied liggen geen primaire watergangen of ander oppervlakte water. Het besluitgebied ligt ook niet in de nabijheid van beschermingsgebieden ten behoeve van water.

Toekomstige situatie besluitgebied

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De omgang met hemelwater voor uitbreiding van bestaande bebouwing en verharding verandert niet. Er hoeft daarom geen extra bergingsvoorziening worden gerealiseerd.

Wanneer er sprake is van nieuwe ontwikkelingen en daarmee toename van bebouwing en het verhard oppervlak moet waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt worden. Bij de aanleg van infiltratie- of bergingsvoorzieningen moet ook rekening worden gehouden met de dimensioneringsrichtlijnen van het Waterschap Roer en Overmaas.

Reactie waterschap

De waterparagraaf is voor reactie voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze paragraaf.

3.5 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van beheersverordening dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. Dit betekent concreet dat in beheersverordeningen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Voor beheersverordeningen kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Toets beheersverordening

Onderhavige verordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvan de haalbaarheid nog niet is aangetoond. Een onderzoek naar voorkomende flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ² bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ³ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Op 13 september 2012 is door de gemeente Sittard-Geleen het gemeentelijk beleid voor archeologie en monumenten vastgesteld.

² in situ = in de bodem [bewaren]

³ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

Monumenten

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen monumenten.

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de omgang met archeologische waarden in gemeentelijk grondgebied. Gemeenten moeten bij de vaststelling van een beheersverordening rekening houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het belangrijk om inzicht te hebben in het archeologisch erfgoed van een gemeente. De gemeente Sittard-Geleen heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel). De beleidskaart vormt een eerste praktisch handvat bij de inpassing van archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
1	<i>AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd</i>
2	<i>AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard AMK-terrein; terrein van archeologische waarde Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats</i>
3	<i>AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen</i>
4	<i>Hoge verwachting voor droge landschappen Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Middelhoge verwachting voor droge landschappen Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Hoge verwachting voor natte landschappen Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen</i>
5	<i>Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied</i>
6	<i>Lage verwachting voor droge en natte landschappen</i>
7	<i>Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden</i>

Toets beheersverordening

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het beheersverordeninggebied is gelegen in een archeologisch interessant gebied. In de nabije omgeving van het besluitgebied is namelijk een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend. Ten oosten van het besluitgebied heeft een aanzienlijk deel hiervan betrekking op Vroeg- Neolithische nederzettingen en grafvelden (Lineaire Bandkeramische cultuur - LBK). Door amateurarcheologen wordt het gebied gezien als één grote archeologische vindplaats (vindplaats amateurmelding 518). Ook het oostelijke deel van het besluitgebied valt binnen deze LBK-vindplaats.

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het besluitgebied archeologische resten (o.a. nederzettingen, grafvelden) aangetroffen uit het Neolithicum, de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen.

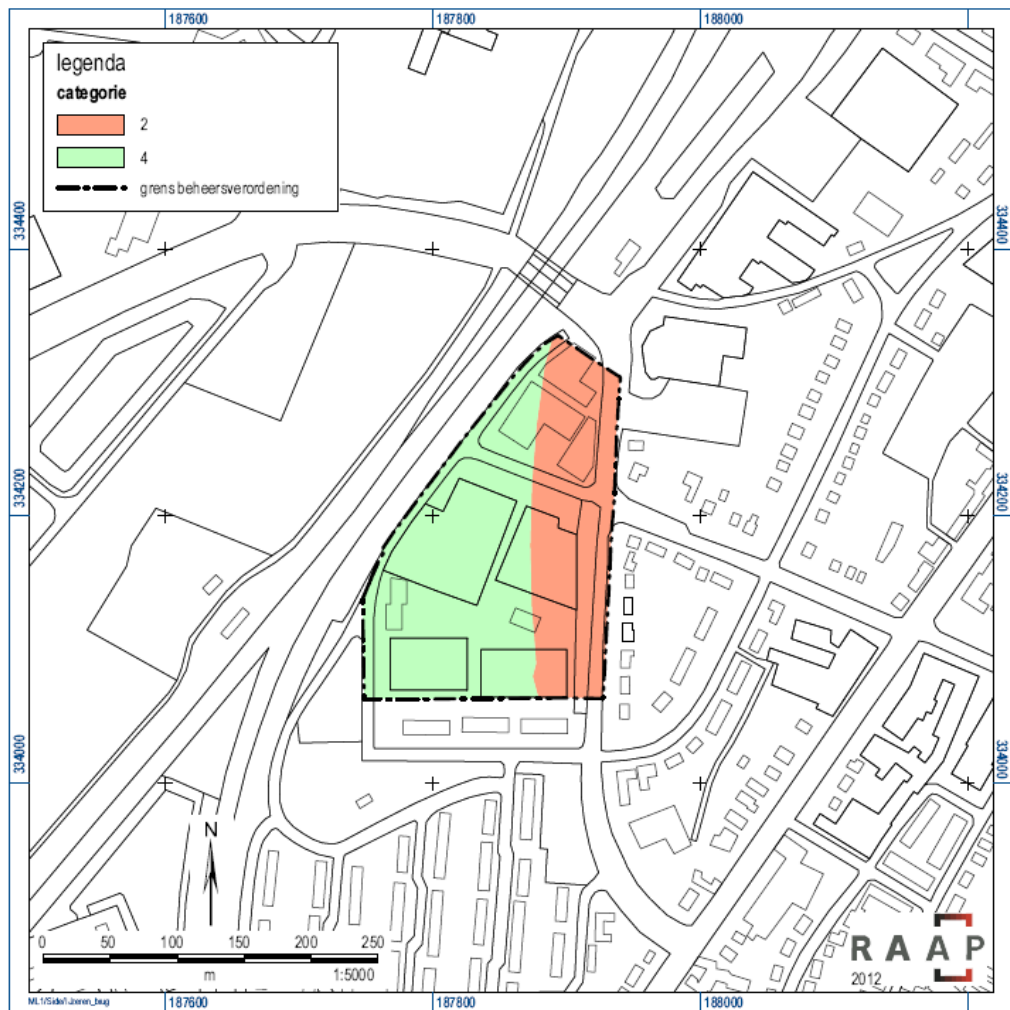
Het oostelijke deel van het besluitgebied dat binnen de LBK vindplaats valt, verdient een grote mate van bescherming en behoort dan ook tot beleids categorie 2.

Op basis van landschappelijke en historische gegevens, in combinatie met de vele archeologische vindplaatsen in de directe omgeving, geldt voor het overige deel van het beheersverordeninggebied (westelijk deel) een hoge verwachting. Het gebied is ingedeeld in beleids categorie 4.

In het beheersverordeninggebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten uit het Vroeg Neolithicum (LBK). Daarnaast kunnen archeologische resten uit de overige archeologische perioden voorkomen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie').

Aan de beleids categorieën 2 en 4 dienen in de beheersverordening planregels te worden gekoppeld.

- Voor beleids categorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie).
- Voor beleids categorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 1).



Beleidskaart archeologie

3.7 Verkeer en parkeren

De belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is de Holleweg.

Binnen het besluitgebied is voldoende ruimte voor het parkeren ten behoeve van de bedrijven. Er is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de parkeerbehoefte neemt niet toe.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een beheersverordening dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een beheersverordening gaat, wat op initiatief van de gemeente wordt opgesteld. Er worden geen perceelsoverstijgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die kunnen worden gekwalificeerd als bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van deze beheersverordening brengt hierdoor voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

De verordening bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De verbeelding en regels zijn opgesteld conform het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Sittard-Geleen. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het besluitgebied een besluitvlak gekregen. Een besluitvlak is zoals een bestemming in een bestemmingsplan. Binnen een besluitvlak kunnen besluitsubvlakken zijn aangegeven. Besluitsubvlakken zijn hetzelfde als een aanduiding in een bestemmingsplan. Deze besluitsubvlakken hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

4.3 Regels

De regels zijn opgesteld conform de standaard SVBP2008 en zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (besluitvlakregels), met daarin per besluitvlak onder meer een besluitvlakomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 en 3 wel nader toegelicht.

4.3.1 Besluitvlakken

In deze paragraaf worden de in het plan voorkomende besluitvlakken nader toegelicht.

Bedrijf

- ter plaatse van het besluitsubvlak ‘bedrijf tot en met categorie 1’: bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van het besluitsubvlak ‘bedrijf tot en met categorie 2’: bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

- ter plaatse van het besluitsubvlak ‘bedrijf tot en met categorie 3.1 ’: bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van het besluitsubvlak ‘bedrijf tot en met categorie 3.2 ’: bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van het besluitsubvlak ‘specifieke vorm van bedrijf – staalbedrijf’: een staalbedrijf;

met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen en bedrijfsinstallaties mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande, dat de maximale bouwhoogte van de bedrijfsinstallaties 8 meter mag bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen zijn op de verbeelding weergegeven.

Detailhandel

De binnen het besluitvlak Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend volumineuze detailhandel in de vorm van meubelzaken en winkels in sanitair; met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven.

Groen

De binnen het besluitvlak Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, water(lopen) en uitritten, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden met bijbehorende nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden. Binnen het besluitvlak Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer

De binnen het besluitvlak Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer met bijbehorende kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden. Binnen het besluitvlak Verkeer mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie

De binnen het besluitvlak Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Binnen dit besluitvlak mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 50 m².

Waarde – Archeologische verwachting - 1

De binnen het besluitvlak 'Waarde - Archeologische verwachting – 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Binnen dit besluitvlak mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

Ook is het besluitsubvlak *Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen* opgenomen. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' zijn de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een (spoor)verbinding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op deze gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan alsmede geen nieuwe maatschappelijke functies als scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen. Het betreft functies die meebrengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen ophouden.

Binnen het besluitsubvlak mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd.

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen, voor zover die mee brengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen en op de gronden ophouden, niet toegestaan.

4.3.2 Algemene planregels

Naast de besluitvlakken bevat de verordening een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in de beheersverordening worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

De wetgever heeft voor beheersverordeningen geen procedure voorgeschreven. De gemeente Sittard-Geleen heeft toch besloten de bevolking de gelegenheid te geven mee te praten over de beheersverordening. Het ontwerp van de beheersverordening zal dan ook ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden krijgen de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad is vervolgens het bevoegde orgaan om de beheersverordening vast te stellen.

In het kader van de voorbereiding wordt de beheersverordening ook opgestuurd naar de relevante overlegpartners.

5.1 Vooroverleg

De beheersverordening is in het kader van de voorbereiding naar diverse instanties opgestuurd voor een advies. De gemeente heeft een reactie ontvangen van de instanties Prorail regio Zuid en het Waterschap Roer en Overmaas. In de bijlage zijn de adviezen opgenomen.

Prorail regio Zuid heeft geen opmerkingen op de beheersverordening. Waterschap Roer en Overmaas heeft een aantal opmerkingen op het plan die leiden tot aanpassing van de verordening. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in deze beheersverordening.

5.2 Inspraak

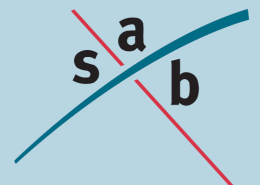
Op grond van de Inspraakverordening Sittard-Geleen heeft het ontwerp van de beheersverordening Bedrijventerrein IJzeren Brug met ingang van 20 februari 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van de ter inzage legging is eenieder de gelegenheid geboden zijn of haar inspraakreactie mondeling of schriftelijk naar voren te brengen. Van de geboden gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beheersverordening

Bedrijventerrein IJzeren Brug

Gemeente Sittard-Geleen

Datum: 21 mei 2013
Projectnummer: 120382
ID: NL.IMRO.1883.BVIJzerenBrug-VA01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Detailhandel	13
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie	16
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting - 1	18
3	Algemene regels	20
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	20
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 14	Vorrangsregeling bij meerdere bestemmingen	22
4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 15	Overgangsrecht	23
Artikel 16	Slotregel	23

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de beheersverordening Bedrijventerrein IJzeren brug van de gemeente Sittard-Geleen;

1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.BVIJzerenBrug-VA01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in de beheersverordening opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

en verder onder:

1.4 archeologische waarde

oudheidkundige waarden in de bodem die van belang zijn voor de kennis en studie van (de culturele overblijfselen van) de geschiedenis;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing op een bouwperceel, dan wel binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak;

1.7 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.8 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de inpandige en overdekte ruimte die wordt benut in verband met de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.10 besluitgebied

het object besluitgebied, is het werkingsgebied van een beheersverordening;

- 1.11 besluitvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 besluitvlakgrens**
de grens van een besluitvlak;
- 1.13 besluitsubvlak**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld, ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 besluitsubvlakgrens**
de grens van een besluitsubvlak, indien het een vlak betreft;
- 1.15 bestaand**
bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening;
- 1.16 bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)**
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw;
- 1.17 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.18 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwlaag**
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.20 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels één hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, is toegestaan;
- 1.21 bouwperceelsgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 1.22 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;
- 1.23 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

- 1.24 *bouwwerk van openbaar nut***
bebouwing ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
- 1.25 *categoriescheidingslijn***
een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens aangeeft tussen gebieden waarvoor ten aanzien van de toegestane bedrijfscategorieën een verschillende categorie-indeling geldt.
- 1.26 *detailhandel***
het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.27 *dienstverlenend bedrijf/zakelijke dienstverlening***
een kantoor of een bedrijf met een publieksgerichte functie dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van bedrijven/personen, zoals een voorlichtings-, advies-, reis- en uitzendbureau, een makelaars- en/of verzekeringskantoor of bank;
- 1.28 *erf***
een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijke opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens;
- 1.29 *erker***
een uitbreiding van het hoofdgebouw op de begane grond, geen afzonderlijke ruimte zijnde, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;
- 1.30 *gebouw***
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.31 *gebruiken***
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.32 *hoofdgebouw***
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.33 *horeca***
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij;

1.34 huishouden

de bewoning van een woning door:

- één persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamer-verhuur;

1.35 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.36 (beperkt)kwetsbaar object

een kwetsbaar object, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan;

1.37 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen, bestemd voor medische en verzorgende, sociaal-culturele, religieuze, militaire, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen;

1.38 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels een bepaalde maatvoering in acht moet worden genomen;

1.39 mantelzorg

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk hulpbehoevend zijn;

1.40 meergezinswoning

een gebouw dat dient voor de huisvesting van meerdere huishoudens in afzonderlijke woonruimten.

1.41 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub d van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.42 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.43 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.44 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, overstekken en andere ondergeschikte dakopbouwen;

1.45 ondergronds

beneden het peil;

- 1.46 praktijkruimte**
een ruimte, zijnde (een zelfstandige eenheid van) een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ongeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- 1.47 prostitutiebedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escorts-service;
- 1.48 seks- en/of pornobedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;
- 1.49 staat van bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.50 uitvoeren**
het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.
- 1.51 uitwerking**
een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, sub b van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- 1.52 verharding van wegen**
het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton;
- 1.53 verkoopvloeroppervlak**
het totale vloeroppervlak van een winkel/horecabedrijf, dat voor het winkelend/bezoekend publiek toegankelijk is;
- 1.54 voorste bouwgrens**
de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens;
- 1.55 voorgevelrooilijn**
de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;
- 1.56 wijziging**
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, sub a van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- 1.57 winkel**
een gebouw of ruimte welke is ingericht en feitelijk wordt gebruikt ten behoeve van detailhandel;

1.58 *woning*

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelsgrens**
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- 2.2 goothoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.3 bouwhoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.4 horizontale diepte van een bouwwerk**
tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil;
- 2.5 inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil;
- 2.6 oppervlakte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, zulks met inbegrip van erkers;
- 2.7 oppervlakte van een overkapping**
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
- 2.8 peil**
a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang nabij een weg of pad ligt: de bouwhoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm;
b in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm.
- 2.9 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk**
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende

daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 *bestemmingsomschrijving*

- 3.1.1 De binnen het besluitvlak Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf tot en met categorie 1 ': bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels (bijlage 1);
 - b ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf tot en met categorie 2 ': bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels (bijlage 1);
 - c ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf tot en met categorie 3.1 ': bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels (bijlage 1);
 - d ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - staalbedrijf': een metaalconstructiebedrijf;
- met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.
- 3.1.2 De in artikel 3.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- 3.1.3 Buitenopslag van goederen:
- a is niet toegestaan op gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan;
 - b hoogte maximaal 6 m.

3.2 *bouwregels*

- 3.2.1 Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 3.1.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:
- a gebouwen en bedrijfsinstallaties mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande, dat de maximale bouwhoogte van de bedrijfsinstallaties 8 meter mag bedragen;
 - b de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
 - c de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
 - d het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal het ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;

- e de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
- 1 erfafscheidingen 2 m;
 - 2 overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 *bestemmingsomschrijving*

- 4.1.1 De binnen het besluitvlak Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend volumineuze detailhandel in de vorm van meubelzaken en winkels in sanitair; met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.
- 4.1.2 De in artikel 4.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

4.2 *bouwregels*

- 4.2.1 Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:
- a gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
 - c de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van het besluitsubvlak maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
 - d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1 van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - 2 van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - 3 van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
 - e nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- 4.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m.

Artikel 5 Groen

5.1 *bestemmingsomschrijving*

- 5.1.1 De binnen het besluitvlak Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, water(lopen) en uitritten, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en overige voorzieningen alsmede (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden; met bijbehorende nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.
- 5.1.2 De in artikel 5.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.2 *bouwregels*

- 5.2.1 Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:
- a gebouwen zijn niet toegestaan;
 - b de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstuitingen mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De binnen het besluitvlak Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer; met bijbehorende kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.
- 6.1.2 De in artikel 6.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2 bouwregels

- 6.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:
- a Gebouwen
 - 1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
 - b Bouwwerk, geen gebouwen zijnde
 - 1 nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - b de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2 de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - a van verlichting 6 m;
 - b van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 - c van kunstuitingen 12 m;
 - d van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m;

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 *bestemmingsomschrijving*

- 7.1.1 De binnen het besluitsubvlak Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.
- 7.1.2 De in artikel 7.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.2 *bouwregels*

- 7.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 50 m².

7.3 *afwijken van de bouwregels*

- 7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

7.4 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- 7.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - f het scheuren van grasland.
- 7.4.2 Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,30 m worden geroerd [tenzij is aangetoond dat vanaf 0,3 m diepte archeologische waarden ten gevolge van het gebruik van de gronden in het verleden reeds verloren zijn gegaan];

- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
- c andere-werken als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- d andere-werken waarvoor een omgevingsvergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting - 1

8.1 bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De binnen het besluitvlak 'Waarde - Archeologische verwachting - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.
- 8.1.2 De in artikel 8.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

8.2 bouwregels

- 8.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

8.3 afwijken van de bouwregels

- 8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- 8.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 8.3.1 is niet vereist, indien:
- a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
 - b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 - c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m²
- 8.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het afwijken van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1, winnen zij advies in bij de stadsarcheoloog omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 8.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b het bodem verlagen of afgraven van gronden;
 - c het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
 - d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- e het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

8.4.2 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.4.3 Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² en niet dieper dan 0,3 m vanaf het maaiveld;
- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d de werken en werkzaamheden:
- e reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- f mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- g de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.3 In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met binnen het besluitvlak aangewezen bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

- 12.1** Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen
- 12.1.1** aanduidingomschrijving
Ter plaatse van het besluitsubvlak ‘veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’ zijn de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een (spoor)verbinding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- 12.1.2** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) zijn op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan alsmede geen nieuwe maatschappelijke functies als scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen. Het betreft functies die meebrengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen ophouden.
- 12.1.3** bouwregels
In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 12.1.2 genoemde functies.
- 12.1.4** afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 12.1.2 en 12.1.3 voor het toestaan van de in artikel 12.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.
- 12.1.5** specifieke gebruiksregels
Binnen de aanduiding ‘veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’ is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen, voor zover die mee brengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen en op de gronden ophouden, niet toegestaan.
- 12.1.6** wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- a het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’ in verband met het verplaatsen van een leiding c.q. het verkleinen van de risico-contour, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
 - b het verwijderen van de aanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt beëindigd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

- 13.1** Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
 - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze ontheffing uitsluitend mag worden verleend binnen het besluitvlak aangewezen bestemmingen Groen en Verkeer en Verkeer -Parkeren.
 - d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.
- 13.2** Afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Voorrangsregeling bij meerdere bestemmingen

Daar waar aan gronden binnen het besluitvlak meerdere bestemmingen zijn gegeven, gelden de regels van het besluitvlak met de dubbelbestemming primair ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 overgangsrecht bouwwerken

- 15.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 15.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.
- 15.1.3 Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 overgangsrecht gebruik

- 15.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 15.2.2 Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 15.2.4 Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht bij een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Bedrijventerrein IJzeren brug van de gemeente Sittard-Geleen.

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
17	13	-	Vervaardiging van textiel	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
203, 204,	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout,	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
205			p.o. < 200 m ²	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	17	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	22	-	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m ²	3.1
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
28	25, 31	-	Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1

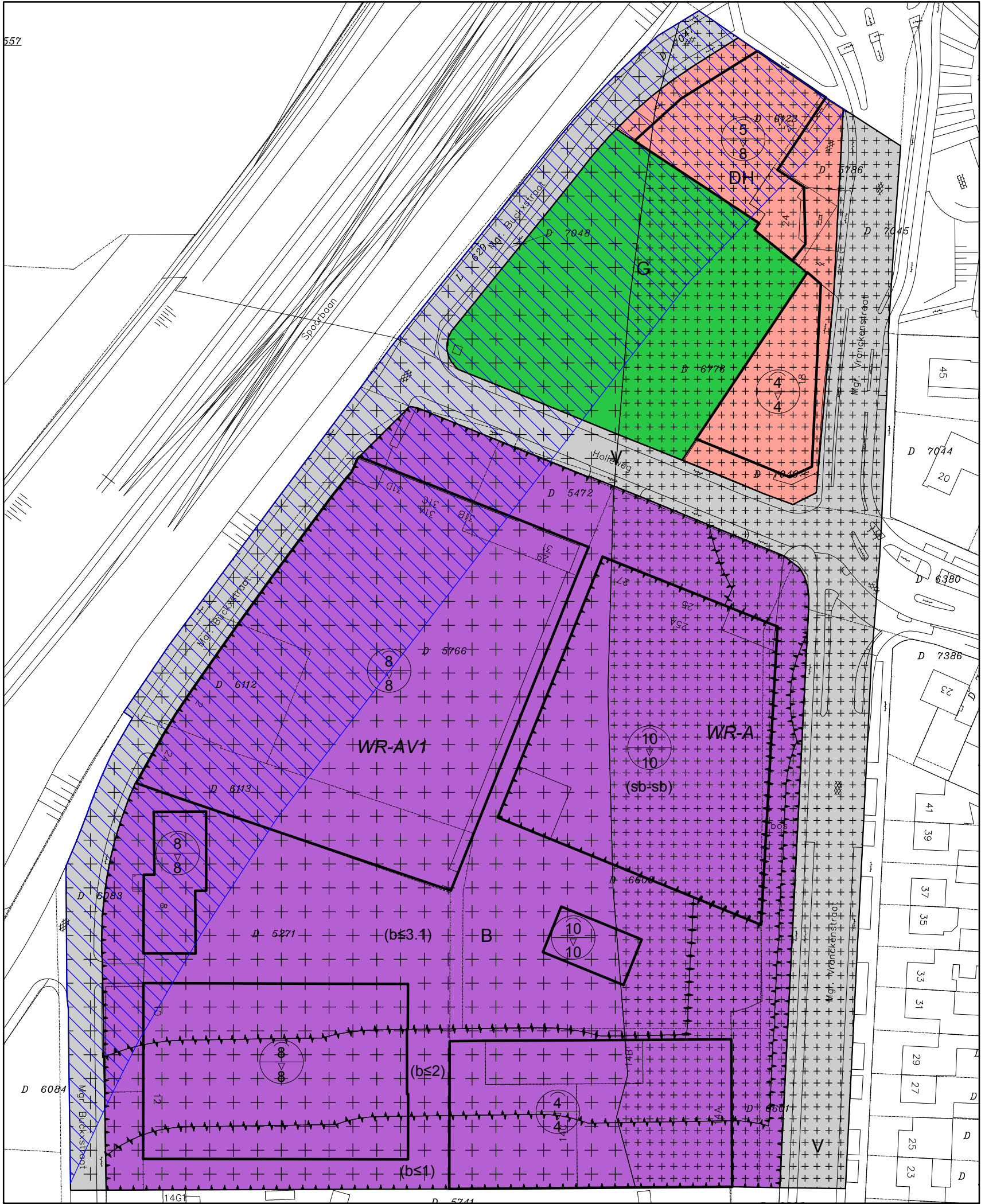
Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	3.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26, 33	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
35	30	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	2	– met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
505	473	3	– zonder LPG	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	2	– overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	

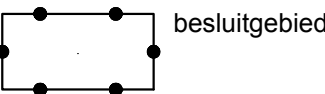
Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A4	– pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



LEGENDA

BESLUITGEBIED



BESLUITVLAKKEN



Bedrijf



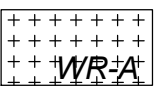
Detailhandel



Groen



Verkeer

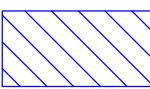


Waarde - Archeologie

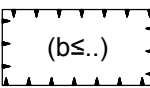


Waarde - Archeologische verwachting - 1

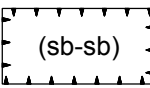
BESLUITSUBVAKKEN



veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen



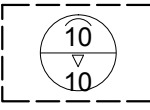
bedrijf tot en met categorie ..



specifieke vorm van bedrijf - staalbedrijf

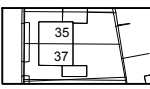


bouwvlak



maximale goot- en bouwhoogte (m)

VERKLARING



gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Bedrijventerrein IJzeren Brug**

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 120382
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.1883.BVIJzerenBrug-VA01

datum : 21-05-2013
datum ondergrond : -
voorontwerp : -
ontwerp : 10-01-2013
vaststelling : 21-05-2013

gemeente **SITTARD-GELEEN**

