Beheersverordening

- Toelichting -

Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren

Gemeente Brunssum

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BEHEERSVERORDENING

- Toelichting -

Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren

Gemeente Brunssum

IDN-nummer:	NL.IMRO.0899.BVOwonenparkeren-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	31 oktober 2023

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Doel en aanleiding 5
1.2 Begrenzing besluitgebied 5
1.3 Geldende beheersverordeningen 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beleidskader 9

2.1 Inleiding 9
2.2 Rijksbeleid 9
2.3 Provinciaal beleid 12
2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten 21

3.1 Milieuaspecten 21
3.2 Water 21
3.3 Archeologie en cultuurhistorie 21
3.4 Natuurwaarden 22

Hoofdstuk 4 Juridische opzet 23

4.1 Inleiding 23
4.2 Wettelijk kader 23
4.3 Verhouding tot geldende beheersverordeningen 23
4.4 De regels 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 25

5.1 Economische uitvoerbaarheid 25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Hoofdstuk 6 Procedure 27

6.1 De te volgen procedure 27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Uit enkele relatief recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Raad van State) over bestemmingsplannen van andere gemeenten blijkt dat het begrip 'wonen' bij het ontbreken van een (passende) begripsomschrijving ruim moet worden geïnterpreteerd. Als gevolg daarvan moeten daaronder ook minder traditionele vormen van bewoning zoals kamergewijze bewoning van een woningen daaronder worden begrepen. Uit een inventarisatie is gebleken dat in de bestemmingsplannen en beheersverordeningen die binnen de gemeente Brunssum gelden, niet altijd is voorzien in een (passende) begripsomschrijving, waardoor onvoldoende regulering kan plaatsvinden van het kamergewijs verhuren van woningen als onzelfstandige wooneenheden. Daarnaast sluiten niet alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen het splitsen van een woning in twee of meer zelfstandige woningen expliciet uit. Voorliggende beheersverordening voorziet in een herziening van de regels van de binnen de gemeente geldende beheersverordeningen waarvoor het voorgaande relevant is.

De tweede aanleiding voor deze herziening van de geldende beheersverordeningen wordt gevormd door de op 7 februari 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Parkeernota 2022 en de in verband daarmee op 20 december 2022 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregel parkeren 2022". In diverse bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn concrete parkeernormen opgenomen in (de bijlagen bij) de regels van die bestemmingsplannen en beheersverordeningen, terwijl in enkele andere bestemmingsplannen helemaal geen parkeernormen zijn opgenomen. Gelet op het vervallen van de aanvullende werking van de bouwverordening op dit punt in 2018 (als gevolg van de Reparatiewet BZK 2014) en om te voorzien in een uniforme regeling voor de gehele gemeente wordt met voorliggende beheersverordening voorzien in eenduidige parkeernormen, zoals opgenomen in voornoemde beleidsregel. Daarin wordt in voorliggende beheersverordening voorzien door het opnemen van een zogenoemde 'dynamische verwijzing'. Dat houdt kortgezegd in dat in de regels van deze beheersverordening wordt bepaald dat de toetsing aan de parkeernormen - op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt ingediend - altijd plaatsvindt aan de op dat moment geldende beleidsregel. De parkeerbehoefte kan namelijk wijzigen als gevolg van demografische ontwikkelingen (minder of juist meer personen per huishouden/woning), gemiddeld autobezit per huishouden, doorontwikkeling netwerk openbaar vervoer en deelmobiliteitsoplossingen, etc.

1.2 Begrenzing besluitgebied

Het gebied waarop een beheersverordening betrekking heeft wordt het besluitgebied genoemd. Het besluitgebied van voorliggende beheersverordening wordt gevormd door de besluitgebieden van de afzonderlijke beheersverordeningen die ten tijde van de vaststelling van deze beheersverordening gelden. In beginsel zijn dat de besluitgebieden van de drie momenteel geldende beheersverordeningen:

- Woongebied, 2e herziening;
- Bedrijventerreinen;
- Buitengebied.

Toch komt het besluitgebied van voorliggende beheersverordening niet overeen met de optelsom van gebieden waarvoor die beheersverordeningen oorspronkelijk zijn vastgesteld. Dat komt doordat voor delen van die besluitgebieden na vaststelling van de beheersverordeningen nieuwe bestemmingsplannen zijn

vastgesteld, waarmee voor die locaties de beheersverordeningen zijn komen te vervallen.

Navolgende afbeelding laat de begrenzing van het besluitgebied zien, zoals dat met inachtneming van het voorgaande wordt begrensd. De exacte begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de (digitale) verbeelding die onderdeel uitmaakt van voorliggende beheersverordening.



1.3 Geldende beheersverordeningen

1.3 Geldende beheersverordeningen

Binnen het plangebied van voorliggende beheersverordeningen gelden de volgende beheersverordeningen.

Beheersverordening	**Vastgesteld**
Bedrijventerreinen	11 september 2013
Buitengebied	11 september 2013
Woongebied 2e herziening	11 december 2018

De regels van voornoemde beheersverordeningen worden met voorliggende beheersverordening gedeeltelijk herzien. Voor het overige blijven de geldende beheersverordeningen onverkort van kracht.

1.4 Leeswijzer

In navolgend Hoofdstuk 2 worden kort de beleidsmatige kaders geschetst die hebben geleid tot voorliggende beheersverordening, waarna in Hoofdstuk 3 in het kader van een goede ruimtelijke ordening c.q. de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening kort wordt getoetst aan diverse sectorale aspecten, zoals milieuaspecten. In Hoofdstuk 4 wordt vervolgens nader toegelicht hoe de geldende beheersverordeningen en voorliggende beheersverordening zich tot elkaar verhouden en hoe die beheersverordeningen in samenhang met elkaar moeten worden gelezen. Voorts wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op economische uitvoerbaarheid van deze beheersverordening en tot slot in Hoofdstuk 6 op de procedure die deze beheersverordening doorlopen heeft tot het moment van vaststelling.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid weergegeven, voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen en onderhavig besluitgebied.

2.2 Rijksbeleid

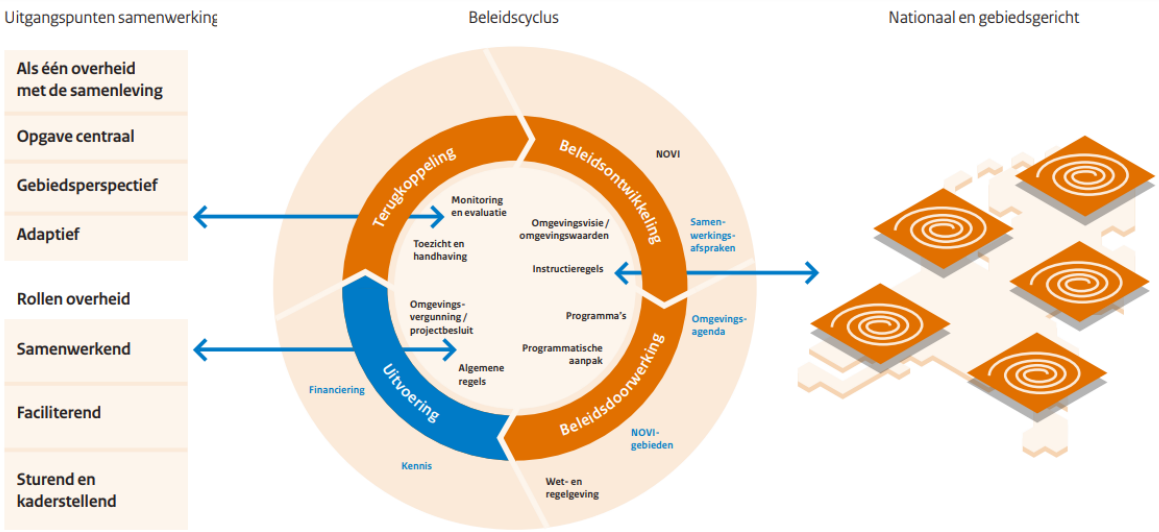
2.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km^2 is het zaak goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is. De NOVI is vooralsnog vastgesteld als structuurvisie, maar heeft straks de status van omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.



In het NOVI worden een viertal prioriteiten benoemd, met de bijbehorende beleidskeuzes. De voor onderhavig planvoornemen relevante keuzes worden hierna samengevat weergegeven.

Ruimte voor klimaatadaptatieen energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Toepassing en conclusie

Met het planvoornemen worden geen nieuwe initiatieven mogelijk gemaakt. Wel raakt het planvoornemen aan de ambitie om te (blijven) zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat door te (blijven) voorzien in parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de behoefte. Veranderende inzichten in en ambties ten aanzien van (andere vormen van) mobiliteit werken daar ook in door. Verder levert het planvoornemen een bijdrage aan het kunnen (blijven) voorzien in een passend aanbod

van woningen, door regie te houden over de woningvoorraad. Kortgezegd: grip op de juiste woningen, voor de juiste doelgroep, op de juiste locaties en op het juiste moment beschikbaar.

Gelet op het voorgaande past het planvoornemen binnen de kaders van de NOVI en is de uitvoerbaarheid van het plan op dat punt niet in het geding.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Hoewel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte inmiddels is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie, blijven de relevante instructieregels van het Rijk tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog opgenomen in het Barro.

Toepassing en conclusie

In het Barro zijn diverse instructieregels opgenomen die relevant zijn voor de gemeente Brunssum, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het obstakelbeheergebied en de geluidzone van de vliegbasis Geilenkirchen, maar gelet op de aard en strekking van voorliggende beheersverordening zijn die instructieregels niet van invloed op deze beheersverordening. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking.

Toepassing en conclusie

Een beheersverordening kan worden ingezet als alternatief instrument voor een bestemmingsplan om het (planologisch) beheer van een gebied te regelen overeenkomstig het bestaande gebruik, mits voor zo'n gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. De term 'bestaand gebruik' mag daarbij - zoals ook is gebeurd bij het opstellen van de geldende beheersverordeningen - ruim worden geïnterpreteerd door aansluiting te zoeken bij de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan c.q. de beheersverordening biedt op het moment van vaststelling van een beheersverordening.

Gezien het voorgaande kan een beheersverordening dus per definitie niet voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen ten opzichte van het tot dat moment geldende bestemmingsplan c.q. de tot dat moment geldende besheersverordening. Voorliggende beheersverordening voorziet daar gezien de strekking van de herzieningen ook niet in. Nu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een toets aan de ladder niet aan de orde. Wel kan in algemene zin worden opgemerkt dat voorliggende beheersverordening een bijdrage levert aan het houden van regie over een woningvoorraad die in balans is met de behoefte door het uitsluiten van een (ongecontroleerde) groei van kamerverhuur en woningsplitsing.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Limburg

In de op 1 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie geeft de provincie Limburg haar lange termijn visie (2030-2050). Die heeft betrekking op het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net al waarden als kwaliteit en geluk en met aandacht voor alle stakeholders én de samenleving als geheel. De visie bestaat uit een thematisch deel, met thema's als Wonen & Leefomgeving, Economie, Mobiliteit, Land- en tuinbouw en Veiligheid en gezondheid, maar ook uit een gebiedsgericht deel, met een eigen visie voor Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De provincie onderscheidt in haar visie drie hoofdopgaven:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie zelf aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen.

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Daarbij gaat het om:

- *Het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving*, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- *Het centraal stellen van de kenmerken en identiteit van gebieden*. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- *Meer stad, meer land*. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- *Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds*. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.
- *Procesmatige uitgangspunten* voor de beoogde uitvoering en samenwerking met betrokken partners:
    1. maatschappelijke opgaven en kansen centraal stellen;
    2. (grensoverschrijdende) samenwerking, participatie en eigenaarschap;
    3. gebiedsgericht werken;
    4. adaptief werken;
    5. als één overheid werken.

Thema Wonen en leefomgeving

Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd: voldoende (betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners invullen. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen we op wijk-/buurtniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen we verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zuid-Limburg

Voor Zuid-Limburg schetst de provincie als perspectief voor 2050 een regio die haar potentie als 'Europese schakelregio' optimaal heeft weten te ontwikkelen. Met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een eigen economische kracht, gebruik makend van de gunstige positie tussen de nabijgelegen West-Europese metropolen. Naast snelle verbindingen met de rest van Nederland zijn gelijkwaardige verbindingen gerealiseerd over de grens richting België en Duitsland. Ook is een duurzame, betrouwbare en veilige energievoorziening gerealiseerd, met bijbehorende (grensoverschrijdende) energie- hoofdstructuur. De regio biedt een bijzonder aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren, voor zowel inwoners als toeristen. De regio trekt nieuwe inwoners aan, want het op peil houden van het inwoneraantal draagt bij aan het behoud en het verbeteren van een brede welvaart. Zuid-Limburg heeft zich verder in 2050 ontwikkeld tot een circulaire samenleving, waarin onder andere de Chemelot-site en campus als motor en proeftuin functioneert. De omschakeling naar een niet-fossiele samenleving is ook in de mobiliteitssystemen doorgevoerd.

Zuid-Limburg beschikt voor wat betreft wonen en leven over een uniek en prettig leefklimaat waar twee omgevingen op te zoeken zijn: zowel een snelle stedelijke omgeving als een rustige, ontspannen, natuurlijke en natuurrijke omgeving. Daarnaast zijn er suburbane gebieden die een groen en aantrekkelijk woonmilieu bieden. Bij de ontwikkeling geeft het principe 'meer stad, meer land' richting. In het unieke buitengebied zijn de bijzondere landschappelijke kwaliteiten in combinatie met een hoge dichtheid aan cultuurhistorische elementen en een omgeving van onthaasting in stand gehouden, waardoor het gebied van grote waarde is voor de regio. Het (ruimtelijk) raamwerk, waarbij de focus ligt op het borgen van de kwaliteit van het landelijk gebied, de relatie stad-land, duurzame mobiliteit en een klimaatbestendig landschap, is goed op orde. De transformatieopgaven waar Zuid-Limburg voor staat, zijn gerealiseerd en sociale achterstanden ten opzichte van het gemiddelde in Nederland zijn ingelopen.

Uitdagingen en opgaven voor Zuid-Limburg zijn, voor zover relevant voor dit planvoornemen, de kwalitatieve als kwantitatieve opgaven op de woningmarkt en de trage doorstroming. Deze opgaven verschillen binnen Zuid-Limburg echter per (sub)regio. In de dichtbevolkte suburbane woonwijken en kernen in de stedelijke omgeving van onder andere Parkstad kan door transformatie en verdunning een kwaliteitsslag worden gemaakt, gericht op het welzijn van de bewoners. Denk bijvoorbeeld aan het versterken van de groenblauwe structuren en het realiseren van de verduurzamingsopgave, waaronder de warmtetransitie. Ook het voorkomen van wateroverlast in dit stedelijke gebied vraagt nadrukkelijk onze aandacht. Wandelen en fietsen vormen de voornaamste manier van transport in de woonomgeving. De meeste woningen zijn toekomstgeschikt en in de wijken wonen jong en oud door elkaar. Een deel van de oude woningen wordt gesloopt voor klimaat-neutrale nieuwbouw. Een ander deel van de woningen is aangepast aan de nieuwe tijd.

Dit wordt met een gecoördineerde aanpak in alle wijken doorgevoerd, zodat alle inwoners in een gezonde omgeving leven en worden aangezet tot een gezonde levensstijl. Het grote aandeel particulier bezit is een extra uitdaging bij het verduurzamen en omvormen van de woningvoorraad.

Toepassing en conclusie

De beoogde wijziging van de geldende beheersverordeningen draagt bij aan het behouden van regie over de woningvoorraad, waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd: voldoende (betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit. Woningen die worden omgezet naar onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van kamerverhuur of het splitsen van bestaande woningen in twee of meer (te) kleine woningen voldoen daar niet altijd aan, waardoor het niet wenselijk is dat 'bij recht' mogelijk te (blijven) maken in de geldende beheersverordeningen. Onderhavige beheersverordening sluit kamerbewoning en woningsplitsing daarom uit. Mocht zich toch een initiatief indienen, dan kan daaraan met een omgevingsvergunning medewerking aan worden verleend, mits wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt dan ook getoetst aan het geldende woonbeleid en de kwalitatieve aspecten van het plan.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van de provincie juridische binding te geven. Die verordening is nog gebaseerd op het Provinciale Omgevingsplan 2014 (POL2014), maar de opgenomen instructieregels sluiten nog steeds aan op de huidige Omgevingsvisie, of zijn daar ondertussen op aangepast. Een nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is reeds vastgesteld, maar zal pas worden gepubliceerd en in werking treden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Aangezien de invoering van de Omgevingswet ondertussen meermaals is uitgesteld, zijn de daarin voorziene nieuwe instructieregels middels wijzigingsverordeningen ook toegevoegd aan de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014.

De huidige verordening voorziet in de borging van provinciale belangen die voortvloeien uit het POL en in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Recent is de verordening aangevuld met nieuwe regels over huisvesting van internationale werknemers, na-ijlende gevolgen van steenkolenwinning, zonne-energie, intensieve veehouderij, het voorkomen van eventuele verstoringen binnen het zoekgebied voor de Einstein-telescoop en klimaatadaptatie.

Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de huidige verordening (2014) een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het provinciale omgevingsbeleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale omgevingsverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. Voor deze beheersverordening en het besluitgebied waarop deze beheersverordening betrekking heeft zijn de navolgende bepalingen uit de verordening (in beginsel) van belang.

Artikel 2.4.2 Wonen

In de verordening is bepaald dat indien een ruimtelijk plan dat voorziet in de toevoeging van woningen, uit de

toelichting dient te blijken dat:

- het plan past binnen de kaders van de provincie Omgevingsvisie;
- de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt uit een actueel, onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over die behoefte overeenstemming bestaat binnen de regio Zuid-Limburg;
- het plan is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg;
- realisatie is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en, wanneer die termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer die mogelijkheden weer komen te vervallen.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is ook nogmaals geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen.

Artikel 2.16.1 Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning

Deze instructieregel vraagt gemeenten om in de toelichting op een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met na-ijlende effecten van de voormalige steenkolenwinning.

Artikel 2.18.2 Beschermingsgebied Einstein Telescope

In de verordening is voorzien in een beschermingsgebied ten behoeve van de beoogde realisatie van de zogenoemde Einstein Telescope, om zodoende de vestigingsmogelijkheden voor die telescoop waar mogelijk te verbeteren door interferende activiteiten zoveel mogelijk te voorkomen.

Artikel 2.19.1 Klimaatadaptatie

Voorts is in de verordening opgenomen dat een plan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming en droogte) te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Toepassing en conclusie

Voorliggende beheersverordening voorziet niet in mogelijkheden om woningen toe te voegen, maar beperkt juist de mogelijkheden om ongewenste vormen van woningtoevoegingen ten opzichte van de binnen de gemeente geldende beheersverordeningen. Ook van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is, is in dit plan geen sprake, zoals reeds volgt uit paragraaf 2.2.3. Nu geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan en hoeft voor voorliggende beheersverordening ook geen rekening te worden gehouden met na-ijlende gevolgen van de steenkolenwinning. Aangezien de gemeente grotendeels is gelegen binnen de concessiegrenzen van de mijnen Hendrik, Oranje Nassau I, II en IV en Emma, heeft dit aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen wel nadrukkelijk de aandacht. Hetzelfde geldt voor klimaatadaptatie, niet aan de orde bij deze beheersverordening, maar heeft wel de aandacht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot geldt voor het beschermingsgebied ten behoeve van de Einstein Telescope dat de gemeente Brunssum geheel buiten het betreffende gebied is gelegen.

Gezien het voorgaande past het planvoornemen binnen de instructieregels als opgenomen in de provinciale verordening c.q. is het planvoornemen daarmee niet in strijd, waardoor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen op dit punt niet in het geding is.

2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen, met voor de overige kernen een goed functionerend en aantrekkelijk woonklimaat;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Buitenring Parkstad Limburg en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een stevigere positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

1. Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

2. Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

3. Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

4. Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie.

Toepassing en conclusie

Het planvoornemen heeft hoofdzakelijk betrekking op het derde thema ´Wonen´. Voor dit thema heeft sinds 2009 verdere uitwerking plaatsgevonden in het actuele regionale en gemeentelijke beleid. (zie navolgende paragrafen).

Het planvoornemen heeft geen betrekking op het toevoegen van woningen, maar juist het behouden van regie over woningtoevoegingen, door ongewenste mogelijkheden voor woningtoevoeging en verkamering uit de geldende beheersverordeningen te halen. Daarmee wordt voorkomen dat 'bij recht' woningtoevoegingen aan de woningvoorraad kunnen plaatsvinden die niet voorzien in de gewenste kwaliteit en/of juiste doelgroep.

Het planvoornemen sluit gezien het voorgaande goed aan op de uitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg. De structuurvisie vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

2.4.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In deze regionale structuurvisie, die op 11 oktober 2016 is vastgesteld door de raad van Brunssum, maken de (destijds) 16 Zuid-Limburgse gemeenten onderlinge afspraken over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn, dat de grootste problemen thans optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd).

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een transformatieopgave afgesproken, zijnde de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling. De transformatieopgave wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningbouwprogrammering op te stellen welke is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave die per gemeente tweejaarlijks wordt vastgesteld, is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Regionale afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  1. slopen;
  2. financiële compensatieregeling;
  3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen de raadstermijn;
  4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

De toename van woningen dient gezien het voorgaande in beginsel te worden gecompenseerd conform de daarin beschreven compensatiesystematiek. Op dit punt is echter van belang dat op 19 januari 2021 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' is vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum, net als door de gemeenteraden van de overige Zuid-Limburgse gemeenten, waaruit kortgezegd volgt dat voor plannen die voldoen aan deze beleidsregel géén compensatie nodig is.

Toepassing en conclusie

Hoewel recent woningbehoefteonderzoek (Stec, 2022) laat zien dat de afname van het aantal huishoudens uitgaande van de meest recente prognoses de komende 10 jaar minder snel afneemt dan eerdere onderzoeken en prognoses lieten zien, blijft een goede regie over de toevoeging van de juiste woningen (kwaliteit), voor de juiste doelgroep op het juiste moment en op de juiste locatie van groot belang. Door het ongecontroleerd mogelijk (blijven) maken van woningsplitsing en omzetting van zelfstandige woningen naar onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) of combinaties daarvan, kan die regie niet goed worden gevoerd. Het splitsen van bestaande woningen in twee of meer kleinere woningen leidt vaak niet tot de gewenste kwaliteit zoals die volgt uit onder meer volgt uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021. Voorliggende beheersverordening draagt daarom bij aan het kunnen (blijven) voeren van de benodigde regie.

2.4.3 Structuurvisie Brunssum

In de door de gemeenteraad op 2 november 2009 vastgestelde Structuurvisie staat hoe de gemeente tot het jaar 2025 om zal gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, ondernemen, wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen en afwijkingsmogelijkheden.

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan welke maatregelen zij zal gaan nemen om de negatieve effecten die gepaard gaan met vergrijzing en ontgroening zoveel mogelijk te beperken. Deze demografische ontwikkelingen hebben namelijk grote gevolgen voor de woningvoorraad, economie en het voorzieningenniveau. Voornoemde maatregelen zijn met name gericht op het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat binnen de verschillende wijken van Brunssum en het versterken van ‘schone’ werkgelegenheid, waarbij goede bereikbaarheid en aansluiting op de regionale infrastructuur van groot belang is.

De Structuurvisie is voorts opgebouwd uit de 5 thema's: Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie/natuur/milieu en Verkeer. Hiervan is het thema Wonen het meest van belang voor deze beheersverordening.

Wonen

De beleidsambities zijn met name gericht op het behouden en versterken van de gemeente als onderscheidende, kwalitatief goede woonplek. Brunssum moet ook in 2025, mede in het licht van de

veranderende demografische omstandigheden, niet alleen een aantrekkende woongemeente zijn, maar ook een gemeente waar goed geleefd kan worden. Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad, de werkgelegenheid, de voorzieningen, de sociaal-maatschappelijke structuur, de ruimtelijke structuur, de recreatie en het verkeer dienen met elkaar bij te dragen aan het bereiken van het noodzakelijke en toekomstbestendige woon- en leefklimaat.

Toepassingen conclusie

Voorliggende beheersverordening voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de (plan)voorraad, maar draagt wel bij aan het bereiken en in stand houden van een toekomstbestendige woningvoorraad door het kunnen (blijven) voeren van de benodigde regie over de (plan)voorraad door ongewenste mogelijkheden voor woningtoevoegingen door splitsing van bestaande woningen en het omzetten van bestaande woningen naar onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) uit te sluiten.

2.4.4 Regionale en lokale Woonvisie 2023 - 2028, gemeente Brunssum

Op 11 juli 2023 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. Net als de vorige woonvisie betreft het een visie die een regionaal deel bevat (niveau Parkstad Limburg), maar ook voorziet in een lokale invulling op gemeentelijk niveau. De Woonvisie heeft als oogmerk (motto): “Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst”. Dit is verwerkt in 3 strategieën, die ieder zijn uitgewerkt op regionaal en lokaal niveau. Kwaliteit en vernieuwing staan daarbij centraal en er is - meer dan voorheen - de samenhang met andere beleidsvelden zoals leefbaarheid, zorg en duurzaamheid belicht.

De Woonvisie gaat uit van 3 strategieën, die zijn uitgewerkt in een regionale visie en de lokale uitwerking:

1. Kansrijk wonen
2. Kansrijke woonomgeving
3. Nu en in de toekomst

Anders dan voorheen gaat de behoefte aan herstructurering niet meer uit van een de krimpgedachte, maar van de behoefte aan vernieuwing en kwaliteit. Daarbij is het vertrekpunt dat iedereen die in Parkstad c.q. Brunssum wil wonen een passende woning moet kunnen vinden. Dat vraagt om een woningmarkt die evenwicht biedt tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voorliggende beheersverordening voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de (plan)voorraad, maar draagt wel bij aan het bereiken en in stand houden van een toekomstbestendige woningvoorraad door het kunnen (blijven) voeren van de benodigde regie over de (plan)voorraad door ongewenste mogelijkheden voor woningtoevoegingen door splitsing van bestaande woningen en het omzetten van bestaande woningen naar onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) uit te sluiten.

2.4.5 Mobiliteitsplan Brunssum 2022 - 2032 en Parkeernota Brunssum 2022

Mobiliteit is de basis voor een bereikbare samenleving, een draaiende economie en speelt een belangrijke rol in het terugbrengen van de CO_2 uitstoot. Mobiliteit gaat ook over de manier waarop mensen zich verplaatsen en het aanmoedigen dat op een duurzame, veilige en gezonde manier te doen. Het Mobiliteitsplan Brunssum 2022 - 2032 schetst een heldere visie op het verkeer- en vervoersbeleid van de gemeente Brunssum voor de komende jaren (2022-2032). De centrale ambitie daarbij is: Brunssum 10-minuten wandel- en fietsstad. Het plan geeft een visie op een aantal mobiliteitsvraagstukken in de gemeente:

- de toekomstige (her)inrichting van wegen en wegcategorisering van de infrastructuur binnen de gemeente en hoofdroutenetwerken voor de verschillende modaliteiten;
- de toekomstige aanpak op verkeersveiligheid inclusief bijbehorende maatregelen;
- de inrichting van de drukkere kruispunten op de hoofdassen;

- de implementatie van ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit zoals elektrisch vervoer; en
- het faciliteren en stimuleren van fietsgebruik en verruiming van het aanbod van verschillende vervoermiddelen.

Het parkeerbeleid is uitgewerkt in een separate nota, de Parkeernota Brunssum 2022. Het doel van deze Parkeernota is het nu en op termijn regelen van de bereikbaarheid van woonwijken en winkelcentra, met het oog op voldoende parkeermogelijkheid voor verschillende doelgroepen, zoals elektrische oplaadpunten, fietsparkeren en/of parkeren voor gehandicapten. De parkeernota haakt daarmee in op de groeiende aandacht voor duurzame en actieve mobiliteit in Brunssum en maakt de gevolgen van de veranderingen op het gebied van mobiliteit zichtbaar. Bestaande parkeerdruk, nieuwe ruimtelijke initiatieven in het centrum en veranderingen in weginrichting maken een goed parkeerbeleid des te noodzakelijker. Op maat gemaakte parkeernormen voor auto- en fietsparkeren zijn daarom als instrument toegevoegd aan het ontwikkelbeleid van de gemeente.

Met parkeernormering en parkeerregulering regelt de gemeente het aantal parkeerplaatsen dat er nodig is bij voorzieningen. De parkeernota gaat in op de parkeernormen in verschillende gebieden en maakt onderscheid in centrumnormering en normering in de omliggende zones in Brunssum. Uit de rondvraag over mobiliteit in Brunssum is gebleken dat er op veel verschillende locaties binnen Brunssum behoefte is aan meer parkeerplaatsen. Veelal komt dit op plaatsen voor waar vroeger bij de bouw van woonwijken geen rekening werd gehouden met parkeervoorzieningen op eigen terrein. Bewoners zijn dan afhankelijk van de parkeermogelijkheden in het openbaar gebied. Om te voorkomen dat dergelijke situaties nieuw ontstaan, wordt bij nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt gehanteerd dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgevangen. Daarbij dienen dan de parkeernormen te worden gehanteerd die zijn opgenomen in de Beleidsregel parkeren 2022.

Toepassing en conclusie

De parkeernormen die in de geldende beheersverordeningen zijn opgenomen zijn veelal lager dan de normen die - op basis van actuele landelijke inzichten en kengetallen - zijn opgenomen in voornoemde beleidsregel. Met voorliggende beheersverordening worden de verouderde, veelal lagere parkeernormen in de geldende beheersverordeningen vervangen door de parkeernormen die zijn opgenomen in de beleidsregel. De nieuwe regeling voorziet in een zogenoemde 'dynamische verwijzing'. Dat houdt kortgezegd in dat toetsing aan de parkeernormen - op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt ingediend - altijd plaatsvindt aan de op dat moment geldende beleidsregel. Ten tijde van het vaststellen van deze beheersverordening is dat de Beleidsregel parkeren 2022, maar wordt die beleidsregel gewijzigd of vervangen, dan dient vanaf dat moment te worden getoetst aan de nieuwe beleidsregel. Dit geldt dan alleen voor nieuwe aanvragen. Eventuele nieuwe parkeernormen worden dan omwille van de rechtszekerheid niet met terugwerkende kracht van toepassing voor bestaande gebouwen en eerder verleende vergunningen.

Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten

3.1 Milieuaspecten

Onderhavig planvoornemen is gericht op het uitsluiten van ongewenste mogelijkheden voor toevoeging van woningen door middel van splitsing van de bestaande woningen of het omzetten van bestaande zelfstandige woningen naar onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning). Daarnaast wordt voorzien in een borging en waar nodig actualisatie van de in de beheersverordeningen opgenomen parkeernormen. Er worden met voorliggende beheersverordening daarom geen nieuwe, milieugevoelige ontwikkelingen toegestaan. De diverse milieuaspecten die bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordeningen vormen daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende beheersverordening.

Gelet op het voorgaande is ook geen sprake van ontwikkelingen waarvoor een mer-plicht of (vormvrije) mer-beoordeling aan de orde is.

3.2 Water

In het kader van de zogenoemde watertoets is het van belang vroegtijdig in een planvormingsproces aandacht te schenken aan en rekening te houden met eventuele gevolgen voor de waterhuishouding. Belangrijke thema's die in dit kader spelen zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren van hemelwater, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding van bebouwd oppervlak en heeft ook voor het overige geen gevolgen voor de waterhuishouding binnen het plangebied. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende beheersverordening.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen, dienen ook de gevolgen van een ruimtelijk plan voor eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden nader te worden beschouwd: heeft een planvoornemen invloed heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied? Met voorliggende beheersverordening worden geen nieuwe bodemingrepen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. Deze beheersverordening heeft betrekking op een gedeeltelijke herziening van de regels van de geldende beheersverordeningen, niet op het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die tot dergelijke bodemingrepen leiden. Nu geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, zal ook geen afbreuk worden gedaan aan binnen het besluitgebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Bovendien geldt dat in het kader van de binnen het besluitgebied geldende beheersverordeningen reeds een beoordeling van die aspecten heeft plaatsgevonden en daarbij onder meer is voorzien in beschermende regels (o.a. dubbelbestemmingen) ten aanzien van onder meer archeologische verwachtingswaarden en eventuele cultuurhistorische waarden.

Gelet op het voorgaande vormen ook deze aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende herziening van de geldende beheersverordeningen.

3.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan beschermde natuurwaarden welke eventueel binnen dan wel in de directe omgeving van onderhavig plangebied zouden kunnen voorkomen. Daarbij gaat het om de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook om beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige beheersverordening enkel ziet op het op onderdelen herzien van de regels voor de binnen de gemeente geldende beheersverordeningen en die herziening niet leidt tot fysieke ingrepen of een intensivering van het gebruik van deze panden, is deze beheersverordening niet van invloed op beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermde natuurgebieden.

Ook op dit punt is er daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

De voorliggende beheersverordening bestaat uit een plancontour die het besluit aangeeft, een set regels en een toelichting. De plancontour en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van deze beheersverordening. De plancontour en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

4.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor beheersverordeningen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

4.3 Verhouding tot geldende beheersverordeningen

Onderhavige beheersverordening voorziet in een gedeeltelijke herziening van alle geldende beheersverordeningen binnen de gemeente Brunssum. Het besluitgebied wordt begrensd door de hiervoor bedoelde plancontour, waarvan de afbakening reeds is toegelicht in paragraaf 1.2 van deze toelichting. De geldende beheersverordeningen als genoemd in paragraaf 1.3 van deze toelichting blijven van kracht en er worden geen wijzigingen aangebracht in tot die beheersverordeningen behorende verbeeldingen. De regels worden slechts aangepast voor zover de regels van voorliggende beheersverordening dat bepalen. Voor het overige blijven de geldende beheersverordeningen onverkort van kracht. Deze beheersverordening dient daarom altijd te worden gelezen in samenhang met het geldende beheersverordening Woongebied 2e herziening, Buitengebied dan wel Bedrijventerreinen en vice versa.

4.4 De regels

4.4.1 Hoofdstukindeling regels

Voor de regels van het voorliggende beheersverordening is - net als in de geldende beheersverordeningen - waar mogelijk aansluiting gezocht bij de in voor bestemmingsplannen geldende standaard SVBP2012 voorgeschreven systematiek. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

In Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) worden de beheersverordeningen die binnen het grondgebied van de gemeente gelden, zoals ook genoemd in paragraaf 1.3 van deze toelichting, van toepassing verklaard. Daarnaast worden de in de regels van voorliggende beheersverordening voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van de beheersverordening van belang zijn. Bij de toetsing aan voorliggende beheersverordening dient te worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) zijn alle wijzigingen opgenomen die in de betreffende beheersverordeningen worden aangebracht ten aanzien van kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren. Per beheersverordening is een apart artikellid opgenomen waarin concreet wordt beschreven op welke wijze de regels in het geldende bestemmingsplan worden herzien dan wel aangevuld.

In hoofdstuk 3 (algemene regels) is voorzien in de voorgeschreven anti-dubbeltelregel en een algemene bouwregel die voorzien in de nieuwe parkeernormen.

In Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) is tot slot voorzien in de voorgeschreven overgangs- en slotregels.

4.4.2 Inhoudelijke toelichting

Woningsplitsing en kamerbewoning

Per beheersverordening wordt woningsplitsing, kamerbewoning (het gebruik) en het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden (handelingen om een woning geschikt te maken voor kamergewijze bewoning) als strijdig gebruik benoemd, net als het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen. Afhankelijk van de systematiek van de betreffende beheersverordening gebeurt dat door het toevoegen van een (sub)lid aan de regels voor de relevante afzonderlijke bestemmingen, of door een toevoeging aan de algemene gebruiksregels van de betreffende beheersverordening.

Parkeernorm

Per beheersverordening worden de regels over parkeren vervangen door een regel die verwijst naar de Beleidsregel Parkeren 2022. Ontbreken regels over parkeren in de geldende beheersverordening , dan wordt de betreffende regel nieuw toegevoegd. Daarmee verliezen de eventueel in de bijlagen van de betreffende beheersverordeningen opgenomen parkeernormen ook hun werking. De nieuwe regeling voorziet in een zogenoemde 'dynamische verwijzing'. Dat houdt kortgezegd in dat toetsing aan de parkeernormen - op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt ingediend - altijd plaatsvindt aan de op dat moment geldende beleidsregel. Ten tijde van het vaststellen van deze beheersverordening is dat de Beleidsregel parkeren 2022, maar wordt die beleidsregel gewijzigd of vervangen, dan dient vanaf dat moment te worden getoetst aan de nieuwe beleidsregel. Dit geldt dan alleen voor nieuwe aanvragen. Eventuele nieuwe parkeernormen worden dan omwille van de rechtszekerheid niet met terugwerkende kracht van toepassing voor bestaande gebouwen en eerder verleende vergunningen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende beheersverordening voorziet niet in bouwplannen zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en een beheersverordening kan ook niet voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Aan deze beheersverordening zijn, behoudens de beperkte kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, ook geen voor verhaal in aanmerking komende kosten verbonden. Gezien het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de aard en strekking van voorliggende beheersverordening, waarbij geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen sprake van ruimtelijke effecten voor derden als gevolg van voorliggende beheersverordening. Gezien voorgaande hoofdstukken van deze toelichting vloeit het planvoornemen reeds voort uit vastgesteld beleid en is de uitvoerbaarheid niet in het geding. Voorliggende beheersverordening wordt verder gedurende zes weken ter inzage gelegd (zie navolgend hoofdstuk 6). Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen te aanzien van onderhavig planvoornemen, welke zienswijzen dan worden beoordeeld en worden meegenomen in de belangenafweging in het kader van het besluit tot vaststelling van de beheersverordening .

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Voorliggende beheersverordening heeft de volgende procedure doorlopen:

Vaststelling

- Vaststelling door de Raad
- Publicatie vastgestelde beheersverordening

Inwerkingtreding

- Inwerkingtreding van de beheersverordening geschiedt met ingang van de achtste dag na bekendmaking

Beroep

- Er is geen beroep mogelijk.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl