

beheersverordening Woongebied 2e Herziening



Gemeente Brunssum

IMRO idn: NL.IMRO.0899.BVOwoongebiedherz2-VA01
Status: concept
Datum: 26 oktober 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerende beheersverordening	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Aanpassingen	9
2.1	Schildstraat 14	9
2.2	Schildstraat 54	9
2.3	Maastrichterstraat 78	10
Hoofdstuk 3	Beleid en sectorale aspecten	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.3	Sectorale aspecten	11
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	13
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	15
5.1	Economische haalbaarheid	15
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	15
Hoofdstuk 6	Procedure	17
6.1	Procedure	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beheersverordening 'Woongebied' is oorspronkelijk op 11 september 2013 vastgesteld. Vervolgens is geconstateerd dat die verordening een aantal (kleine) onvolkomenheden bevat, die om verbetering vragen. Die aanpassingen werden ingegeven door de wens om de regeling op bepaalde punten concreter te maken, om zodoende interpretatieverschillen te voorkomen. Daarmee sluit de beheersverordening sinds de 1^e herziening – die is vastgesteld op 12 december 2017 – ook beter aan op de regelingen van recente bestemmingsplannen zoals "Beschermd gezicht mijnkoloniën Brunssum" en "Centrum 1e herziening".

Gebleden is dat de beheersverordening 'Woongebied 1^e herziening' een paar discrepanties bevat, deels als gevolg van een technische oorzaak. Met deze 2^e herziening worden die discrepanties weggenomen.

1.2 Plangebied

Voorliggende beheersverordening heeft betrekking op hetzelfde plangebied als de beheersverordening "Woongebied 1^e herziening". Deze beheersverordening voorziet enkel in een herziening van de verbeelding. De regels zijn integraal en ongewijzigd overgenomen.

1.3 Vigerende beheersverordening

Op dit moment geldt voor de gronden van het plangebied de beheersverordening "Woongebied 1^e herziening". Deze beheersverordening is op 12 december 2017 vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) een beschrijving gegeven van de aanpassingen aan de regels die met voorliggende beheersverordening worden beoogd. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidsmatige en sectorale aspecten, waarna hoofdstuk 4 de juridische opzet bespreekt. Hoofdstuk 4 betreft de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast heeft hoofdstuk 5 betrekking op de economische en maatschappelijke haalbaarheid. Vervolgens komt in hoofdstuk 6 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Aanpassingen

2.1 Schildstraat 14

De PLUS-supermarkt, eerder gelegen aan de Schildstraat 14, heeft een nieuwbouwlocatie in Treebeek-Centrum betrokken. In de Samenwerkingsovereenkomst tussen de supermarkt en de gemeente is opgenomen dat op de oude locatie (Schildstraat 14) geen nieuwe supermarkt mag komen. Er is namelijk geen planologisch distributieve ruimte voor een extra supermarkt in dit gebied. Met de 1e herziening van de beheersverordening Woongebied is beoogd een regeling te treffen die wel detailhandel toestaat op het adres Schildstraat 14, maar geen supermarkt meer. Daarin is voorzien door het opnemen van een besluit-subvlak 'detailhandel'.



Zoals uit voorgaande afbeelding blijkt is daarbij echter een verschil ontstaan tussen de interactieve kaart in de viewer van ruimtelijkeplannen en het kaartbeeld dat als illustratie (i_NL.IMRO.0899.BVOwoongebiedherz1-VA01) is opgenomen in dezelfde digitale versie van de beheersverordening. Uit de uitsnede links blijkt duidelijk dat is beoogd een besluit-subvlak 'detailhandel' op te nemen, maar wordt door een technische oorzaak rechts een besluit-subvlak 'zorginstelling' weergegeven.

Met deze 2e herziening van de beheersverordening Woongebied wordt deze omissie hersteld.

2.2 Schildstraat 54

De Lidl is gelegen op de Schildstraat 54. Een supermarkt binnen de bestemming Gemengd is uitsluitend op deze locatie toegestaan. Daarnaast is tevens bestaande detailhandel toegestaan. Als gevolg van de regeling die is getroffen voor de voormalige PLUS-locatie is beoogd in de beheersverordening Woongebied, 1e herziening een besluit-subvlak 'supermarkt' op te nemen. Die aanduiding is echter te krap begrensd. Om die reden wordt dit besluit-subvlak vergroot tot de het in onderstaande uitsnede weergegeven besluit-subvlak supermarkt (su).



Gelijktijdig daarmee wordt een soortgelijke technische omissie hersteld als aan de orde voor Schildstraat 14. Ook hier is een verschil ontstaan tussen de interactieve kaart in de viewer van ruimtelijkeplannen en het kaartbeeld dat als illustratie (i_NL.IMRO.0899.BVOwoongebiedherz1-VA01) is opgenomen in dezelfde digitale versie van de beheersverordening. Er is beoogd een besluit-subvlak 'supermarkt' op te nemen, maar door een technische omissie wordt in de viewer van ruimtelijkeplannen.nl een besluit-subvlak 'dienstverlening' weergegeven.

Met deze 2e herziening van de beheersverordening Woongebied wordt deze omissie hersteld.

2.3 Maastrichterstraat 78

Maastrichterstraat 78 is de derde locatie waarvoor een aanpassing plaatsvindt. Het betreft een autogarage met bedrijfswoning waar al langere tijd geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd. In de 1e herziening van de beheersverordening 'Woongebied' is voor het perceel de bestemming "Wonen-1" opgenomen. Aan de achterzijde is beoogd een besluit-subvlak 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling' op te nemen.

Net als voor de percelen Schildstraat 14 en Schildstraat 54 is daarbij een verschil ontstaan tussen de interactieve kaart in de viewer van ruimtelijkeplannen en het kaartbeeld dat als illustratie (i_NL.IMRO.0899.BVOwoongebiedherz1-VA01) is opgenomen in dezelfde digitale versie van de beheersverordening. Er is dus beoogd een besluit-subvlak 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling' op te nemen, maar door een technische omissie wordt in de viewer van ruimtelijkeplannen.nl een besluit-subvlak 'specifieke vorm van bedrijf - ontgraving' weergegeven.

Met deze 2e herziening van de beheersverordening Woongebied wordt deze omissie hersteld.

Hoofdstuk 3 **Beleid en sectorale aspecten**

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgestelde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de herziening van de beheersverordening niet strijdig is met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Brunssum.

3.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Als gevolg van deze 2e herziening van de beheersverordening worden slechts enkele omissies hersteld, zodat de beheersverordening beter aansluit bij de bestaande situatie. Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van de beheersverordening dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke planologische mogelijkheden voor het woongebied van Brunssum. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

3.3 Sectorale aspecten

3.3.1 Milieuaspecten

Een beheersverordening is per definitie conserverend van aard. Onderzoeken naar de milieuaspecten zijn dan ook niet benodigd. De aanpassingen van deze 2^e herziening van de beheersverordening hebben geen milieuhygiënische consequenties, aangezien de aanpassingen betrekking hebben op kleine omissies. Deze aanpassingen leiden derhalve niet tot nieuwe situaties.

3.3.2 Waterhuishouding

De aanpassingen van deze herziening hebben geen consequenties voor de waterhuishouding. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties.

3.3.3 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

De aanpassingen van deze herziening hebben geen consequenties voor de aanwezige waarden van het woongebied in Brunssum. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

De beheersverordening behoort wettelijk gezien tot de categorie verordeningen. De gemeenteraad heeft geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. Voor de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen. In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor belanghebbenden is daardoor niet wettelijk verplicht.

Zoals uit voorgaande hoofdstukken blijkt, zijn geen overwegende bezwaren tegen de genoemde wijzigingen en aanpassingen te verwachten. De beheersverordening 'Woongebied 2e herziening' wordt dan ook conform de genoemde, te herziene onderdelen aangepast. De regels van de beheersverordening 'Woongebied, 1e herziening' worden integraal en ongewijzigd overgenomen.

Met betrekking tot de verbeelding is ervoor gekozen voor de variant die uitgaat van het volledig overnemen van de (digitale) verbeelding. De analoge verbeelding omvat een besluitgebieddekkende verbeelding van alle besluitvlakken en besluitsubvlakken uit de oorspronkelijke verordening, in combinatie met de beoogde wijzigingen. De enige wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid voor het plangebied "Woongebied 2e herziening" is gegarandeerd gezien de relatief kleine aanpassingen waarin deze beheersverordening voorziet, en het feit dat behoudens de kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden. De voorziene wijzigingen brengen noch voor de eigenaren noch voor de gemeente of andere partijen kosten met zich mee.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Tegen de in hoofdstuk 2 beschreven wijzigingen bestaan naar verwachting geen maatschappelijke bezwaren aangezien het hier verbeterpunten betreft die betrekking hebben op een reeds bestaande situatie. Door het oplossen van knelpunten wordt beter aangesloten op de daadwerkelijke situatie, zodat sprake is van een correct planologisch - juridisch regime.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Procedure

Gezien de beperkte aanpassingen in deze verordening ten opzichte van de 1e herziening van de beheersverordening Woongebied, wordt afgezien van het bieden van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

