

Toelichting

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Begrenzing besluitgebied	2
2 Planopzet	4
3 Financiële uitvoerbaarheid	5
4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
5 Handhavingsparagraaf	7

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Landgraaf heeft d.d. 27.06.2013 de beheerverordening Nieuwenhagen–Lichtenberg vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt inzake het beschikbaar hebben van actuele ruimtelijke plannen. Anderzijds is hiermee een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het besluitgebied opgesteld.

In het besluitgebied behorende bij de beheersverordening 'Nieuwenhagen–Lichtenberg' ligt de nadruk op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied is in deze beheersverordening vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn hierin als 'bestaande situatie' opgenomen.

Het pand Hoogstraat 8 is in deze beheersverordening, conform het voorgaande bestemmingsplan, bestemd tot 'Gemengd'. Binnen dit besluitvlak zijn de functies wonen, kantoor, horeca van categorie 2, consumentverzorging en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast is tevens detailhandel toegestaan, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'detailhandel' (dh).

Per abuis is echter vergeten ter plaatse van het pand Hoogstraat 8 een besluitsubvlak 'detailhandel (dh)' toe te voegen aan het genoemde besluitvlak 'Gemengd'. Dit besluitsubvlak was in de vorm van een functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan. Omdat sprake is van een bestaande situatie die dus niet is opgenomen in de thans vigerende beheersverordening wil de gemeente Landgraaf deze omissie herstellen door middel van de voorliggende partiële herziening van de beheersverordening.

1.2 Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied van deze partiële herziening van de beheersverordening 'Nieuwenhagen–Lichtenberg' bestaat uit één perceel dat op navolgende topografische kaart is weergegeven:



2 Planopzet

Deze partiële herziening sluit volledig aan op de regels behorende bij de beheersverordening 'Nieuwenhagen-Lichtenberg' (hierna: 'het moederplan'). In de regels van deze partiële herziening zijn de van toepassing zijnde regels uit het moederplan opgenomen. Op de illustratie behorende bij voorliggend plan is de wijziging ten opzichte van de illustratie van het moederplan opgenomen.

Daarnaast is, aanvullend op de regels van het moederplan, middels het besluitvlak 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)' het actuele archeologiebeleid van de gemeente Landgraaf in de voorliggende beheersverordening verwerkt. Deze regeling is overgenomen uit het op 1 december 2016 vastgestelde 'Facetbestemmingsplan Archeologie'.

3 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavige partiële herziening van de beheersverordening Nieuwenhagen – Lichtenberg bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1. vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor deze beheersverordening heeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de strekking van dit plan (herstellen van een omissie in de vigerende beheersverordening) is geen inspraak gehouden tijdens de voorbereiding van deze partiële herziening.

5 Handhavingsparagraaf

Een beheersverordening is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van de beheersverordening. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In deze beheersverordening is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van de beheersverordening worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.