

Voorstel raad en raadsbesluit
Gemeente Landgraaf

Programma

Documentnummer: B.16.1920



Landgraaf, 5 december 2016

ONDERWERP: Vaststelling Beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8"

Raadsvoorstelnummer: 1

PROGRAMMA 3. Ruimte en Herstructurering

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): E.J.M. Dreissen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R. Förster

Telefoonnummer: 045-5695187

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

Behandeld in BenW d.d.: 13 december 2016

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.: 19 januari 2017 Ruimtelijk en Fysiek

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 2 februari 2017

Beslissing Raad
d.d. 19 JAN. 2017 Par.
De raad leidt unanimem dit agenda-punt door als hamerstuk tot naar de eerstvolgende raad

1. Samenvatting

Op 27 juni 2013 heeft uw raad besloten de beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg" (NL.IMRO.0882.BVLICHTENBERG02001-VG01) vast te stellen. Na de inwerkingtreding van de beheersverordening is gebleken dat ter plaatse van het perceel Hoogstraat 8 (pand Mosmuller) de aanduiding "detailhandel" abusievelijk ontbrak. De thans voorliggende beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" corrigeert deze omissie door alsnog de aanduiding "detailhandel" op te nemen op deze locatie.

2. Waarom naar de raad

Bij brief ontvangen d.d. 26 juli 2013 heeft de heer G.M.E. Mosmuller verzocht om de aanduiding "detailhandel" terug op te nemen voor zijn pand aan de Hoogstraat 8. Bij brief d.d. 1 oktober 2013 heeft het college schriftelijk aan de heer Mosmuller bevestigd dat sprake is van een omissie en dat de aanduiding "detailhandel" opgenomen had moeten worden, gelet op het feit dat hier sinds oudsher reeds een detailhandelsbestemming op rustte (in het voorheen geldende bestemmingsplan "Nieuwenhagen-Zuid" had het pand een woonbestemming met de aanduiding detailhandel). Aangegeven is dat de omissie hersteld zal worden bij een eerstvolgende wijziging van de beheersverordening. Mede in overleg met de heer Mosmuller medio 2016, is ervoor gekozen om de omissie eerder te herstellen en niet te wachten tot de eerstvolgende actualisatie. In verband met de verhuurbaarheid van het pand is het voor de heer Mosmuller van belang dat de planologisch-juridische mogelijkheden ter plaatse voor een ieder duidelijk zijn.

Ingevolge artikel 3.38 juncto artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vast te stellen

waarin het beheer van een gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Ingevolge de Wro geldt er geen bijzondere procedure voor het vaststellen van een beheersverordening. Ingevolge artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de beheersverordening met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg te worden vastgesteld. Er dient tevens een papieren versie te worden vastgesteld. In het geval van verschillen tussen de digitale en analoge vastgestelde versies, is de inhoud van de digitale versie doorslaggevend.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Herstel van een omissie in de beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg", door met de thans voorliggende beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8", voor de locatie Hoogstraat 8 alsnog het besluitsubvlak (de aanduiding) "detailhandel" op te nemen.

4. Argumentatie en alternatieven

Vroegere bestemming

Vanaf 1998 gold voor de locatie Hoogstraat 8 het bestemmingsplan "Nieuwenhagen-Zuid", zoals vastgesteld door de raad op 18 juni 1998. In dat bestemmingsplan had dit perceel een woonbestemming gekregen, met de aanduiding "detailhandel". Ingevolge de voorschriften mochten op deze locatie grondgebonden, twee-aan-een of aaneengesloten woningen aanwezig zijn, in maximaal 3 bouwlagen en mochten deze panden tevens worden gebruikt voor detailhandelsdoeleinden, met dien verstande dat indien deze bestemming gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren *uitsluitend* zou zijn gebruikt voor woondoeleinden, alleen deze woondoeleinden mogen worden voortgezet. Dan zou met andere woorden de aanduiding "detailhandel" als vervallen worden beschouwd.

Huidige bestemming

Door vaststelling van de beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg" door de raad op 27 juni 2013, geldt ter plaatse van de Hoogstraat 8 thans het besluitvlak "Gemengd". De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kantoor, horeca in de categorie 2 en consumentverzorging. Detailhandel is uitsluitend toegestaan indien op de illustratie (verbeelding) een besluitsubvlak "detailhandel" is opgenomen. Een dergelijk besluitsubvlak ontbreekt hier echter, waardoor detailhandel niet rechtstreeks meer is toegestaan. Dat betekent dat het feitelijke uitoefenen van detailhandel ter plaats onder het overgangsrecht is gebracht en feitelijk nog wel mag worden voortgezet, maar dat het in een volgend ruimtelijk plan voor deze locatie dan niet meer mag plaatsvinden (uitsterfconstructie).

Constatering omissie

Naar aanleiding van het schrijven van de heer Mosmuller, is ambtelijk geconstateerd dat ten tijde van de inventarisatiefase voor de beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg" (februari 2012) ter plaatse een meubelzaak aanwezig was. Dat blijkt uit de inventarisatiekaart die deel uitmaakt van de beheersverordening "Nieuwenhagen-

Lichtenberg". Het had dan ook in de rede gelegen om het besluitsubvlak "detailhandel" op te nemen op de illustratie (verbeelding) van de beheersverordening. Dit is helaas niet gebeurd. Het betreft een kennelijke omissie.

Reparatie middels partiële herziening

Middels de thans voorgestelde partiële herziening van de beheersverordening kan deze omissie worden hersteld. Dit vindt plaats door alsnog een besluitsubvlak "detailhandel" op te nemen in de thans voorliggende beheersverordening.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

De Wro kent geen procedure voor het vaststellen van een beheersverordening. Gelet op de beperkte ruimtelijke impact van deze beheersverordening, wordt voorgesteld om geen inspraak te verlenen zoals bedoeld in de Inspraakverordening Landgraaf 2010. De beperkte ruimtelijke impact blijkt uit het feit dat het plan slechts geldt voor één perceel en het feitelijke gebruik van het perceel niet wijzigt omdat het niet meer betreft dan het herstel van een geconstateerde omissie van gemeentezijde. Het voorstel is om de beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" meteen definitief door uw raad te laten vaststellen, waarna deze verordening direct in werking kan treden, na bekendmaking. Er staan geen rechtsmiddelen (bezwaar en/of beroep) open tegen de vaststelling van een beheersverordening.

6. Communicatie

Na vaststelling van de beheersverordening door uw raad zal de heer Mosmuller een brief ontvangen waarin hem de strekking van uw besluit zal worden medegedeeld.

Van het besluit tot vaststelling van de beheersverordening zal kennis worden gegeven in de Staatscourant, 1Landgraaf en via de gemeentelijke website. De beheersverordening zal digitaal worden ontsloten via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Het plan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen op grond waarvan het opstellen van een exploitatieplan dan wel kostenverhaal anderszins noodzakelijk is. Er behoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

8. Het voorstel

De raad verzoeken als volgt te besluiten:

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto artikel 3.38, eerste lid Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

1. De beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" met identificatienummer NL.IMRO.0882.PHBVLICHTENB2016-VG01, zoals vervat in het gelijknamige GML-bestand, bestaande uit een illustratie (verbeelding), regels, een toelichting en bijlagen, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN van december 2016, en aangevuld met de kadastrale ondergrond van december 2016.
2. De bijgevoegde beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" met identificatienummer NL.IMRO.0882.PHBVLICHTENB2016-VG01, bestaande uit een analoge illustratie (verbeelding), regels, een toelichting en bijlagen, analoog vast te stellen.
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,

de secretaris,
ir. J.M.C. Rijvers

de burgemeester,
mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit

De beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8", bestaande uit:

1. een illustratie (verbeelding) van het besluitgebied, met de daarin gelegen besluitvlakken en besluitsubvlakken;
2. de regels;
3. een toelichting.

b. Onderliggende stukken

1. Verzoek van de heer Mosmuller tot correctie beheersverordening (ontvangen d.d. 26 juli 2013)
2. Reactie van het college op het verzoek van de heer Mosmuller (d.d. 1 oktober 2013)

Besluit

Overwegende dat:

- Onze raad op 27 juni 2013 de beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg" (NL.IMRO.0882.BVLICHTENBERG02001–VG01) heeft vastgesteld;
- Het perceel gelegen aan de Hoogstraat 8 hierin het besluitvlak "Gemengd" heeft gekregen;
- Op het perceel Hoogstraat 8 evenwel het besluitsubvlak "detailhandel" ontbreekt, hoewel deze aanduiding in het voorheen geldende bestemmingsplan "Nieuwenhagen–Zuid" wel als zodanig was opgenomen, detailhandel ter plaatse ook aanwezig is en dit tijdens de inventarisatiefase van de beheersverordening ook als zodanig naar voren was gekomen;
- Aldus sprake is van een kennelijke omissie bij de totstandkoming van de beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg";
- De eigenaar van het perceel, de heer G.M.E. Mosmuller, schriftelijk heeft verzocht om deze omissie te herstellen;
- Dit verzoek gelet op de voorgaande punten redelijk is en gehonoreerd kan worden;
- Tot dat doel de thans voorliggende beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" (NL.IMRO.0882.PHBVLICHTENB2016–VG01) is opgesteld;
- In de Wet ruimtelijke ordening geen totstandkomingsprocedure wordt voorgeschreven voor een beheersverordening;
- Het gaat om het herstel van een omissie op één perceel, op verzoek van de eigenaar van dat perceel en dat het feitelijke gebruik niet wijzigt, waardoor gesproken kan worden van een zeer beperkte ruimtelijke impact van de thans voorliggende beheersverordening;
- Het derhalve niet onredelijk is om de inspraakprocedure zoals bedoeld in de Inspraakverordening Landgraaf 2010 over te slaan en de beheersverordening "Nieuwenhagen–Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" (NL.IMRO.0882.PHBVLICHTENB2016–VG01) meteen definitief vast te stellen;

B e s l u i t :

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto artikel 3.38, eerste lid Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

1. De beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" met identificatienummer NL.IMRO.0882.PHBVLICHTENB2016-VG01, zoals vervat in het gelijknamige GML-bestand, bestaande uit een illustratie (verbeelding), regels, een toelichting en bijlagen, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN van december 2016, en aangevuld met de kadastrale ondergrond van december 2016.
2. De bijgevoegde beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg, partiële herziening Hoogstraat 8" met identificatienummer NL.IMRO.0882.PHBVLICHTENB2016-VG01, bestaande uit een analoge illustratie (verbeelding), regels, een toelichting en bijlagen, analoog vast te stellen.
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 2 februari 2017.

De griffier,



De voorzitter,

