

Partiële herziening beheersverordening Rosengarten – Bergerweg 1 te Einig- hausen'

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Partiële herziening beheersverordening Rosengarten – Bergerweg 1 te Einig- hausen'

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1883.BVRosengarten1-VA01
Rapportnummer BRO:	211x095578
Datum:	14 december 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. Giesen, gemeente Sittard-Geleen
Projectteam BRO:	Dhr. mr. R. Osinga, dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Vaststelling:	14 december 2017
Trefwoorden:	Beheersverordening, partiële herziening, Bergerweg 1, Einighausen, horeca, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel partiële herziening	6
1.2 Situering en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende beheersverordening	7
1.4 Leeswijzer	7
2. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	8
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
4. ONDERZOEKSASPECTEN	10
5. HAALBAARHEID	11
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	11
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.3 Procedure	11
VOORSCHRIFTEN	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel partiële herziening

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de beheersverordening 'Rosengarten' vastgesteld. Aan het perceel gelegen aan de Bergerweg 1 in Einighausen is binnen deze beheersverordening het besluitvlak 'Horeca' toegekend, alwaar op basis van de regels horeca van categorie III is toegestaan, zoals vermeld in de bij de regels van de beheersverordening gevoegde bijlage 'staat van horeca-activiteiten'. Vanwege overlast in het recente verleden wil de gemeente ter plaatse echter uitsluitend nog horeca van categorie I (zgn. lichte horeca) toestaan; omwonenden alsook de pandeigenaar hebben hierop aangedrongen.

Middels de voorliggende partiële herziening van de beheersverordening wordt voorzien in een actueel planologisch-juridisch kader voor de locatie aan de Bergerweg 1 in Einighausen, waarmee de toegestane horecacategorie wordt aangepast naar categorie I.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Bergerweg 1 in Einighausen, kadastraal bekend als sectie T, nummer 710, zoals weergegeven op de onderstaande luchtfoto met kadastrale begrenzingen. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van deze toelichting "het plangebied" genoemd.



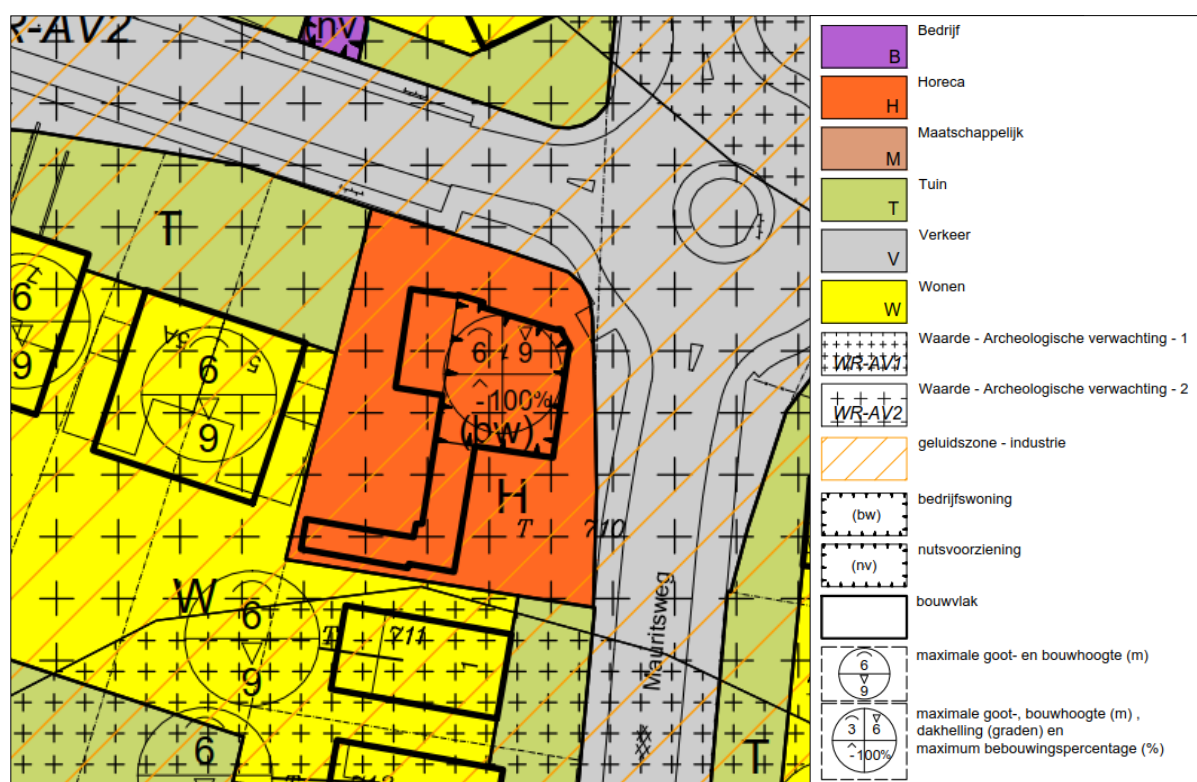
Luchtfoto met kadastrale begrenzingen, met het plangebied blauw omlijnd.

1.3 Vigerende beheersverordening

Beheersverordening 'Rosengarten' (2013)

Voor het gehele plangebied geldt de beheersverordening 'Rosengarten', zoals deze op 26 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Binnen deze beheersverordening is aan het perceel aan de Berwerweg 1 in Einighausen het besluitvlak 'Horeca' toegekend. De binnen het besluitvlak Horeca aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- horeca van categorie III zoals vermeld in de bij deze regels gevoegde bijlage 'staat van horeca-activiteiten;
- bedrijfswoningen behorende bij ter plaatse gevestigde horecavestigingen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat per besluitsubvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.



Uitsnede illustratie voor het plangebied en de directe omgeving.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling omschreven. De hoofdlijnen van beleid zijn beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onderzoeksaspecten die van invloed zijn op het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt tot slot ingegaan op de haalbaarheid.

2. BESCHRIJVING ONTWIKKELING

In de op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgestelde beheersverordening 'Rosengarten' is aan het perceel aan de Bergerweg 1 in Einighausen het besluitvlak 'Horeca' toegekend. Ter plaatse is op basis van artikel 6 'Horeca', lid 6.1.1 onder a de uitoefening van horeca van categorie III toegestaan zoals vermeld in de bij de regels van de beheersverordening gevoegde bijlage 'staat van horeca-activiteiten'. Onder categorie III 'middelzware horeca' vallen de volgende horecatypen:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- dansschool;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dans-evenementen).

Het voornemen bestaat echter om ter plaatse uitsluitend horeca van categorie I 'lichte horeca' toe te staan, zoals vermeld in de bij de regels van de beheersverordening gevoegde bijlage 'staat van horeca-activiteiten'. Onder categorie I 'lichte horeca' vallen de volgende horecatypen:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

Middels deze partiële herziening wordt daarom lid 6.1.1. onder a. gewijzigd en komt deze als volgt te luiden:

"horeca van categorie I zoals vermeld in de bij deze regels gevoegde bijlage 'staat van horeca-activiteiten'"

Voor het overige blijven de regels van de beheersverordening 'Rosengarten' ongewijzigd. Tevens blijft de illustratie ongewijzigd.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Aangezien slechts sprake is van een beperkte wijziging van de voorschriften van de beheersverordening 'Rosengarten' waarmee de toegestane horecacategorie in de regels wordt gewijzigd van III naar I, is geen sprake van strijdigheid met rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk beleid.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Aangezien slechts sprake is van een beperkte wijziging van de voorschriften van de beheersverordening 'Rosengarten' waarmee de toegestane horecacategorie in de regels wordt gewijzigd van III naar I (en dus naar een lichtere vorm van horeca), is een nadere toetsing aan onderzoeksaspecten niet aan de orde.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ruimtelijk plan waarmee een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Aangezien middels deze partiële herziening van de beheersverordening alleen een wijziging in de toegestane categorie horeca voor het perceel aan de Bergerweg 1 in Einighausen wordt geregeld, is er geen sprake van een bouwplan en ook geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien slechts sprake is van een beperkte wijziging aan de toegestane categorie horeca voor het perceel aan de Bergerweg 1 in Einighausen, waarbij de toegestane horecacategorie wordt verlaagd van III naar I, wordt er voor de beheersverordening geen inspraakprocedure doorlopen. De beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld zonder mogelijkheden tot inspraak of zienswijzen van tevoren.

5.3 Procedure

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2. Awb ingevolge art. 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzetten. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

VOORSCHRIFTEN

De regels van de beheersverordening 'Rosengarten', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 26 juni 2013, blijven onverkort van toepassing, met uitzondering van lid 6.1.1 onder a, welke als volgt komt te luiden:

"horeca van categorie I zoals vermeld in de bij deze regels gevoegde bijlage 'staat van horeca-activiteiten"

