

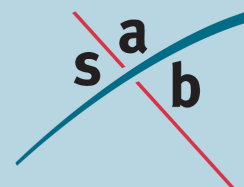
Bestemmingsplan

Centrum, 1^e herziening

Toelichting

Gemeente Brunssum

Datum: 14 april 2015
Projectnummer: 130509
ID: NL.IMRO.0899.BPCentrum1eherz-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Aanpassingen	4
2.1	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	4
2.2	Begrippen	4
2.3	Wijze van meten	6
2.4	Centrum (artikel 4)	6
2.5	Gemengd - 1 en Gemengd - 2 (artikelen 6 en 7)	7
2.6	Maatschappelijk - 1 (artikel 11)	7
2.7	Wonen (artikel 16)	7
2.8	Leiding - Gas (artikel 17)	7
2.9	Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 19)	8
2.10	Algemene bouwregels (artikel 21)	8
2.11	Algemene gebruiksregels (artikel 22)	8
2.12	Algemene aanduidingsregels (artikel 23)	9
2.13	Algemene afwijkingsregels (artikel 24)	9
3	Plansystematiek	10
4	Economische uitvoerbaarheid	11
5	Procedure	12

Bijlage

Bijlage 1: Nota van wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Centrum' is op 24 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum en inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Sinds de vaststelling zijn enkele onvolkomenheden aan het licht gekomen waardoor het wenselijk is gebleken het bestemmingsplan te herzien. Daarnaast is het wenselijk gebleken enkele kleine beleidswijzigingen door te voeren. Dit bestemmingsplan 'Centrum, 1e herziening' voorziet in deze wijzigingen. Het betreft uitsluitend een reparatie van de regels..

1.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op hetzelfde plangebied als het bestemmingsplan 'Centrum'. Tegelijk met deze eerste herziening wordt een 'Veegplan Centrum' vastgesteld. In dat Veegplan worden enkele concrete locaties herzien binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Die locaties worden buiten het plangebied van deze eerste herziening gehouden.

Dat geldt ook voor enkele recent vastgestelde bestemmingsplannen: enkele delen van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Mijnkoloniën, de locatie Willem Alexanderstraat en de locatie Lindeplein.

Aangezien dit bestemmingsplan uitsluitend een herziening van de bestemmingsplanregels betreft, bestaat de verbeelding uitsluitend uit een contour van het plangebied. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum' wordt niet herzien door voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit plan is op 24 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum, op 27 mei 2010 in werking getreden en op 28 september 2011 bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volledig onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) een beschrijving gegeven van de aanpassingen aan de regels die met voorliggend bestemmingsplan worden beoogd. Hoofdstuk 3 geeft een uitleg van de plansystematiek. Hoofdstuk 4 betreft de economische uitvoerbaarheid. Tot slot heeft hoofdstuk 5 betrekking op de procedure.

2 Aanpassingen

2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum' is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Dit bestemmingsplan herzielt het bestemmingsplan 'Centrum' zodanig dat het plan voldoet aan de Wabo. Tevens is meer aangesloten bij de terminologie zoals opgenomen in de Wabo. Deze aanpassingen worden hier niet verder afzonderlijk toegelicht.

2.2 Begrippen

De volgende begrippen zijn gewijzigd, verwijderd of toegevoegd

Begrip	Aanpassing	Toelichting
aanbouw	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
aanlegvergunning	verwijderd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
achtererfgebied	toegevoegd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
ander-bouwwerk	toegevoegd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
bebouwingspercentage	gewijzigd	juridische verbetering van het begrip
begane grond	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
beheerder	gewijzigd	begrip is verbreed zodat deze niet uitsluitend betrekking heeft op seksinrichtingen
bestaand	gewijzigd	juridische verbetering van het begrip
bevoegd gezag	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
bijbehorend bouwwerk	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
bijgebouw	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
carport	toegevoegd	toegevoegd als voorbeeld voor bijbehorende bouwwerken
cultureel centrum	verwijderd	begrip komt niet voor
dakkapel	toegevoegd	toegevoegd in verband met wijziging beleid dakkapellen
dakopbouw	toegevoegd	toegevoegd in verband met wijziging beleid dakkapellen
erf	toegevoegd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
erfafscheiding	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip

erker	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
evenement	gewijzigd	bepaalde wijziging in verband met de feitelijke situatie
exploitant	gewijzigd	begrip is verbreed zodat deze niet uitsluitend betrekking heeft op seksinrichtingen
garagebox	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
gevoelige functies en voorzieningen	verwijderd	begrip komt niet voor
groothandel in smart-, head- en growproducten	gewijzigd	gewijzigd in het algemener begrip groothandel
horeca	gewijzigd	categorieën van horeca toegevoegd ter verdere detaillering van de bestemmingen
luifel	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
maatschappelijk	gewijzigd	bepaalde wijziging om beter aan te sluiten bij de praktijk
nutsvoorzieningen	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
openbaar toegankelijk gebied	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
ontheffing	verwijderd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
overkapping	toegevoegd	aanpassing in verband met nieuwe behorende bouwwerken regeling
peil	gewijzigd	bepaalde wijziging in verband met de feitelijke situatie
serre	toegevoegd	aanpassing in verband met nieuwe behorende bouwwerken regeling
speelvoorziening	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
terras	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
uitbouw	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
voorgevel	gewijzigd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
voorgevelrooilijn	gewijzigd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip
voorkant	gewijzigd	in verband met de wijziging van het begrip voorgevel
weg	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over dit begrip

2.3 Wijze van meten

Binnen artikel 2 (wijze van meten) zijn de volgende aanpassingen verwerkt.

Wijze van meten	Aanpassing	Toelichting
het bebouwde oppervlakte van een bouwwerk	toegevoegd	ter voorkoming van onduidelijkheid over deze wijze van meten
de goothoogte van het bouwwerk	gewijzigd	aanpassing in verband met Wabo-terminologie
2.3	toegevoegd	toegevoegd in verband met wijziging beleid dakkapellen

2.4 Centrum (artikel 4)

2.4.1 *Bestaande functies binnen de bestemming*

Binnen deze bestemming was in het bestemmingsplan 'Centrum' een specifieke gebruiksregel opgenomen inhoudende dat nieuwvestiging van bedrijven niet is toegestaan. Teneinde dit nog duidelijker naar voren te laten komen, is tevens in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat uitsluitende de bestaande bedrijven ter plaatse zijn toegestaan.

2.4.2 *Bouwregels*

De bouwregels zijn aangepast aan de nieuwe standaardsystematiek van de gemeente, alsmede in verband met de Wabo. De inhoudelijke verschillen met de voorheen geldende regeling zijn beperkt.

2.4.3 *Specifieke gebruiksregels*

Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen die enkele bijzondere woonvormen en aanpassingen aan de woonbestemming uitsluit, zoals woningsplitsing en het toevoegen van kamerverhuur.

2.4.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Voor één specifieke locatie zijn specifieke gebruiksregels opgenomen op grond waarvan nieuwvestiging van andere functies is toegestaan. Het gaat hier om een leegstaand voormalig restaurant.

2.5 Gemengd - 1 en Gemengd - 2 (artikelen 6 en 7)

2.5.1 *Bouwregels*

De bouwregels zijn aangepast aan de nieuwste systematiek van de gemeente, alsmede in verband met de Wabo. De inhoudelijke verschillen met de voorheen geldende regeling zijn beperkt.

2.5.2 *Specifieke gebruiksregels*

Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen die enkele bijzondere woonvormen en aanpassingen aan de woonbestemming uitsluit, zoals woningsplitsing en het toevoegen van kamerverhuur.

2.6 Maatschappelijk - 1 (artikel 11)

2.6.1 *Bouwregels*

De bouwregels zijn aangepast aan de nieuwste systematiek van de gemeente.

2.7 Wonen (artikel 16)

2.7.1 *Bouwregels*

De bouwregels zijn aangepast aan de nieuwste systematiek van de gemeente, alsmede in verband met de Wabo. De inhoudelijke verschillen met de voorheen geldende regeling zijn beperkt.

2.7.2 *Specifieke gebruiksregels*

Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen die enkele bijzondere woonvormen en aanpassingen aan de woonbestemming uitsluit, zoals woningsplitsing en het toevoegen van kamerverhuur.

2.8 Leiding - Gas (artikel 17)

2.8.1 *Afwijken van de bouwregels*

Deze aanpassing is verwerkt in verband met een betere regeling voor de bescherming van de gasleiding.

2.8.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden*

Deze omgevingsvergunning is aangepast in verband met een betere regeling voor de bescherming van de gasleiding, alsmede in verband met de Wabo.

2.9 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 19)

2.9.1 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden*

Toepassingscriteria zijn toegevoegd ten behoeve van een duidelijker toetsingskader.

2.9.2 *Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken*

Deze omgevingsvergunning is aangepast in verband met een betere regeling voor de bescherming van het beschermde stadsgezicht, alsmede in verband met de Wabo..

2.10 Algemene bouwregels (artikel 21)

2.10.1 *Algemeen*

Aan de regels zijn algemene bouwregels toegevoegd. Deze waren nog niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'.

2.10.2 *Aangrenzende terreinen*

Deze bepaling is voor de volledigheid opgenomen en regelt dat het bouwen niet mag leiden tot strijd met het bestemmingsplan.

2.10.3 *Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten*

Deze bepaling is opgenomen teneinde bestaande legale bouwwerken die niet passen binnen de regels van het plan, positief te bestemmen.

2.10.4 *Boomgeleidingsconstructies*

Deze regeling is opgenomen om in het algemeen boomgeleidingsconstructies toe te staan, mits deze voldoen aan de in de bepaling opgenomen voorwaarden.

2.11 Algemene gebruiksregels (artikel 22)

2.11.1 *Algemeen*

Aan deze regels zijn enkele gevallen van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, toegevoegd. Deze betreffen permanente bewoning van niet daartoe bestemde gebouwen, mantelzorg in bijgebouwen en detailhandel buiten locaties die daarvoor specifiek bestemd zijn.

2.11.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

Drie afwijkingsbevoegdheden zijn toegevoegd. Ten eerste biedt het plan door middel van een omgevingsvergunning de mogelijkheid af te wijken van de voorgeschreven parkeernormen. Ten tweede kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken voor mantelzorg in bijgebouwen. Ten derde kan bij omgevingsvergunning parkeren in de voortuin worden toegestaan.

2.12 Algemene aanduidingsregels (artikel 23)

In dit artikel is een aantal wijzigingsgebieden verwijderd. Dit houdt verband met het feit dat de betrokken wijzigingen reeds gerealiseerd zijn of worden opgenomen in het eerder genoemde 'Veegplan Centrum'.

2.13 Algemene afwijkingsregels (artikel 24)

Enkele algemene afwijkingen zijn toegevoegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Deze hebben betrekking op de bouw van nutsvoorzieningen, straatmeubilair en op het samenvoegen van woningen.

3 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft uitsluitend een reparatie van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Het bestemmingsplan 'Centrum' blijft gewoon gelden. Voorliggende herziening zorgt er alleen voor dat de regels worden vervangen door een nieuwe integrale set.

Er is gekozen voor een integrale vervanging van de regels vanwege de leesbaarheid. Een herziening waarbij alleen de te herziene delen zichtbaar zijn is moeilijk leesbaar.

Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de systematiek van de regels zoals deze is gehanteerd in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Ook zijn de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) gehandhaafd. Voor een inhoudelijke toelichting op de regels wordt dan ook verwezen naar de toelichting die hoort bij bestemmingsplan 'Centrum'.

Bij dit bestemmingsplan hoort geen verbeelding met bestemmingen. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum' blijft van toepassing. Onderdeel van voorliggend bestemmingsplan is wel een bestand met de plancontour. Dat zorgt er voor dat het bestemmingsplan op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) zichtbaar is. De plancontour volgt de grens van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Enkele plandelen worden weggelaten omdat daar het bestemmingsplan Veegplan Centrum voor wordt vastgesteld. Die delen zijn daardoor al voorzien van de nieuwste versie van de standaardregels.

4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke (antérieure) overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan is slechts een juridische reparatie van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. De voorziene wijzigingen brengen noch voor de eigenaren noch voor de gemeente of andere partijen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

5 Procedure

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee reacties ingekomen van respectievelijk Gedeputeerde Staten van Limburg en Waterschap Roer en Overmaas. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben en te kunnen instemmen met het plan.

Wel heeft er een ambtshalve correctie plaatsgevonden van de plangrens van voorliggend bestemmingsplan.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen die is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.