

beheersverordening
'De Streep e.o.'
gemeente Landgraaf

status: vastgesteld
datum: 26 mei 2011
projectnummer: 830160
adviseur: Mba



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



TONNAER

ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT



JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Besluitgebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Karakter beheersverordening	3
2	Inventarisatie	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Werkwijze en GIS inventarisatie	6
2.3	Beschrijving bestaande situatie (functioneel)	7
2.4	Beschrijving bestaande situatie (ruimtelijk)	8
2.5	Beschrijving bestaande situatie (planologisch/juridisch)	8
2.6	Huidige standaard gemeente Landgraaf	9
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid (Parkstad)	13
3.5	Gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Waterparagraaf	15
4.3	Geluid	16
4.4.	Bodem	17
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Geurhinder	17
4.7	Externe veiligheid	17
4.8	Bedrijven en milieuzonering	18
4.9	Overige zoneringen	19
4.10	Flora en fauna	19
4.11	Cultuurhistorie	19
4.12	Archeologie	19
5	Juridische opzet	20
5.1	Inleiding	20
5.2	De verbeelding	20
5.3	Opbouw van de regels	21
5.4	Bestemmingen en aanduidingen	21
5.5	Algemene regels	22



5.6	Overgangs- en slotregels	22
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7	Procedure	24
7.1	Te volgen procedure	24



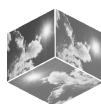


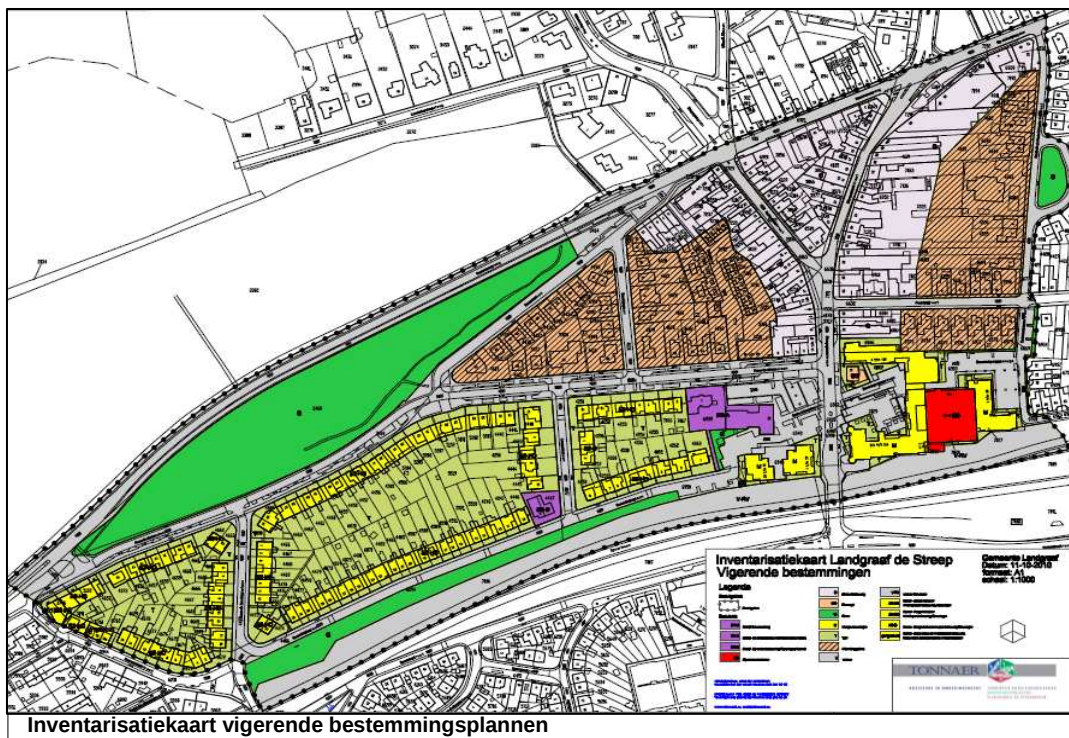
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de gemeente Landgraaf is de vraag opgekomen naar een nieuwe planologische regeling voor het besluitgebied 'De Streep e.o.'. Dit onder meer vanwege het feit dat de voor 'De Streep e.o.' geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Met andere woorden: weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden vast te leggen. 'De Streep e.o.' voldoet aan dit vereiste en in overleg met de gemeente Landgraaf is besloten voor dit gebied een beheersverordening vast te stellen.

Het doel van het opstellen van een beheersverordening is, buiten de snelle en kostenefficiënte procedure, tevens de oude bestemmingsplannen te actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten. De beheersverordening zal tevens worden gedigitaliseerd om te voldoen aan de Wro en te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening binnen de gemeente Landgraaf.





1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening 'De Streep e.o.' is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Schaesberg, in de gemeente Landgraaf. Globaal wordt de westelijke grens van het gebied bepaald door de Kerkveldstraat, de noordelijke grens door de Heerlenseweg / Op de Heugden, de oostelijke grens door de Cortenbachstraat / Graaf Johan Frederikstraat en de zuidelijke grens door de spoorlijn Heerlen-Aken.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel zijn voor het gebied 'De Streep e.o.' de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan de Streep fase 1, vastgesteld op 9 november 1995, goedgekeurd op 20 februari 1996;
- Bestemmingsplan Streep, vastgesteld 14 februari 1978, goedgekeurd 11 september 1978;
- Uitbreidingsplan Streep, vastgesteld op 27 juni 1961, goedgekeurd op 22 januari 1962;
- Uitbreidingsplan aanwijzend de bestemmingen in hoofdzaak, vastgesteld 15 december 1953;
- Bestemmingsplan Dormigveld 1975, vastgesteld 2 september 1975, goedgekeurd 19 juli 1976.

Op basis van bovenstaande opsomming kan geconcludeerd worden dat de betreffende bestemmingsplannen de termijn van 10 jaar ruimschoots overschrijden. In het kader van



de Wro is het wettelijk verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime door middel van een beheersverordening vast te leggen.

1.4 Karakter beheersverordening

1.4.1 Verschil bestemmingsplan-beheersverordening

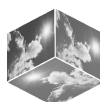
Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro).

De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening. In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden "dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een bouwvergunning nodig is". Bij de beheersverordening zal het meestal gaan om gebieden die 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Om te bepalen of zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen moet naar verleden en toekomst worden gekeken. Indien in het verleden veel ontwikkelingen hebben gespeeld, kan dat een indicatie zijn dat het om een dynamisch gebied gaat. Anderzijds heeft het begrip ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de fase na het vaststellen van de beheersverordening. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. Zo kan voor een gebied nieuw beleid zijn ontwikkeld of een structuurvisie zijn vastgesteld waaruit nieuwe ontwikkelingen blijken. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien.

Bij planologisch weinig dynamische gebieden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan natuurgebieden, maar ook volledig ontwikkelde (nieuwbouw)wijken. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook ontwikkeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik vast te leggen.

In de 'Handreiking beheersverordening' van de Vereniging Nederlandse gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch rele-



vante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend bestemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel. Het instrument is desondanks nog niet breed toegepast.

1.4.2 Casus Landgraaf – De Streep

De keuze voor een beheersverordening voor 'de Streep e.o.' is deels gebaseerd op het feit dat het planologisch regime van 'de Streep e.o.' bestaat uit enkele verouderde bestemmingsplannen en gedeeltelijk nog een hoofdzaakenplan en uitbreidingsplan uit de vijftiger jaren. Uit dit gegeven blijkt al dat op planologisch vlak weinig veranderingen hebben plaatsgevonden in het gebied. Het meest recente bestemmingsplan betreft een plan voor een klein gebied uit de 90er jaren. Ook zijn er incidenteel vrijstellingen (op grond van het oude artikel 19 WRO) verleend. Dit betreffen echter ontwikkelingen die in het verleden in het besluitgebied hebben plaatsgevonden; de betreffende wijk is op dit moment 'uitontwikkeld'. Dit geldt eigenlijk voor het gehele besluitgebied. Omdat het gebied bijna geheel is bebouwd, is geen sprake meer van ontwikkelingsruimte. Uit het gemeentelijk en provinciaal / regionaal beleid blijkt dan ook dat voor de toekomst weinig tot geen planologische veranderingen zullen worden doorgevoerd. (Op het beleid wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.) Er zijn met andere woorden geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Vanwege deze omstandigheden is het gebied geschikt voor toepassing van het instrument beheersverordening.

Aangezien 'de Streep e.o.' een gebied is waar op planologisch vlak weinig veranderingen zullen plaatsvinden, zou voor dit gebied ook een conserverend bestemmingsplan kunnen worden opgesteld. Vanwege het kostenvoordeel en de kortere procedure is gekozen voor het opstellen van een beheersverordening.

1.4.3 Juridische status

De beheersverordening hoort tot de wettelijke categorie der verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft namelijk in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Tevens moet er een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Ten behoeve van 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.

1.4.4 Procedure

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.

De gemeente Landgraaf hecht echter veel belang aan de inbreng van burgers en heeft ervoor gekozen om ook inspraak te verlenen tijdens de voorbereidingsprocedure voor een beheersverordening. Hiertoe is de inspraakverordening van de gemeente Landgraaf toegepast.



2 Inventarisatie

2.1 Inleiding

Zoals uit bovenstaande is gebleken kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. In de casus 'De Streep e.o.' gelden echter verschillende bestemmingsplannen, maar ook een hoofdzakenplan en een uitbreidingsplan uit de jaren vijftig. Voor die delen waarvoor reeds een bestemmingsplan geldt, wordt aangesloten bij de vigerende planologische regeling. Bij het hoofdzakenplan en het uitbreidingsplan is dit niet realiseerbaar. Deze planvormen geven slechts aan wat bestaande bebouwing is en wat destijds als uitbreidingslocatie werd gezien. Voorwaarden of regels zijn in dit plan niet opgenomen. Er kan dus niet worden aangesloten op het onderliggende planologische regime. Voor deze delen van het besluitgebied legt de beheersverordening dan ook de feitelijk bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden vast. Hiervoor is het noodzakelijk om een goed beeld te hebben van de huidige situatie in het besluitgebied; een goede inventarisatie is dan ook het vertrekpunt.

Inventarisaties zijn niet nieuw en worden ook gebruikt bij bestemmingsplannen. Inventariseren gebeurt vaak door middel van veldinventarisaties, maar bij deze beheersverordening is mede gebruik gemaakt van GIS-inventarisatie.

2.2 Werkwijze en GIS inventarisatie

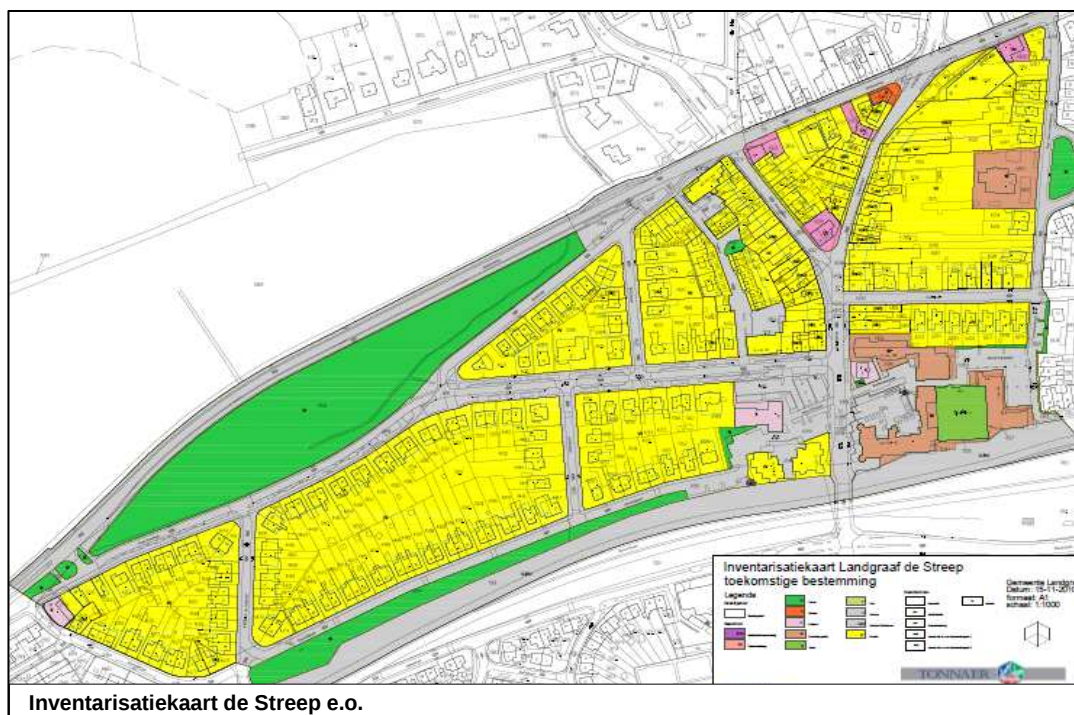
Om de bestaande situatie goed inzichtelijk te krijgen is de volgende werkwijze gehanteerd. In eerste instantie zijn de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) digitaal vergeleken met de bestemmingen van de moederplannen, herzieningen en verleende vrijstellingen en ontheffingen. Hiervoor zijn de vigerende bestemmingen digitaal ingetekend en afgestemd op de meest recente digitale kadastrale en GB-KN ondergrond. Vervolgens zijn door middel van een GIS analyse de afwijkingen inzichtelijk gemaakt. Blijkt uit de gegevens van de BAG dat het een woonlocatie betreft, maar bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat de locatie een bedrijfsbestemming heeft, dan is sprake van een afwijking. Voor deze afwijkingen is nagekeken of in het verleden voor deze locatie een vrijstelling, ontheffing of herziening is geweest. Is dit niet het geval geweest dan is deze locatie in het veld nader geïnventariseerd.

De resultaten en conclusies van deze GIS inventarisatie zijn verbeeld in drie afzonderlijke kaarten. Het betreft:

- een inventarisatiekaart met BAG gegevens en opmerkingen inventarisatie;
- een inventarisatiekaart met vigerende bestemmingen;
- een inventarisatiekaart met toegedachte toekomstige bestemmingen (de bij de verordening behorende verbeelding).

Deze kaarten vormen de basis en uitgangspunt voor de beheersverordening en zijn derhalve als bijlage bij deze beheersverordening bijgevoegd.



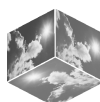


Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie alsmede (deels) het planologische regime is de bestaande situatie vastgelegd in onderhavige beheersverordening.

2.3 Beschrijving bestaande situatie (functioneel)

Het besluitgebied kent in zijn huidige verschijningsvorm overwegend een woonfunctie. De meer specifieke functies komen met name voor aan de Streeperstraat en Ruitersstraat. In het besluitgebied komen onder meer de volgende functies voor:

Functie	verschijningsvorm
Horeca	Hotel 'Landgraaf', Casa Blanca restaurant/snackbar; Grieks restaurant 'Athene', Streeperkruis.
Detailhandel	Nevada wolwinkel; Restaurant Hong Kong; Schoonheidssalon La Ligne; Jan Schings brillen; Roxy snowboardverkoop; Beter horen
Sport	Sporthal
Maatschappelijk	Basisschool Prins Willem Alexander.
Wonen	
Kantoor/dienstverlening	Voormalig bankgebouw; Baltus Bremen advocaten; Arets advocaten; Konings fi-



	nancieel advies; Genders automatiseringen; Tempo team; Notariskantoor Ummels; GBRD Parkstad Limburg.
--	--

2.4 Beschrijving bestaande situatie (ruimtelijk)

De ruimtelijke structuur van het besluitgebied wordt bepaald door de ontsluitingsstructuur. Het besluitgebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Heerlenseweg. Deze weg vormt de verbinding met de binnenring in westelijke richting. Deze Heerlenseweg wordt ter hoogte van het besluitgebied grotendeels begeleid door een plantsoen/boschchage. Vanuit de Heerlenseweg wordt het besluitgebied aan de oostzijde in zuidelijke richting ontsloten door middel van de Streeperstraat. Deze straat is de directe aansluiting met het centrum van Schaesberg. Van oudsher zijn er diverse functies aan de Streeperstraat gesitueerd. Het zuidelijk deel van de Streeperstraat is in de afgelopen periode geherstructureerd. Ruimtelijk wordt het besluitgebied aan de zuidzijde duidelijk begrensd door de aanwezige spoorlijn. Deze spoorlijn ligt verdiept ten opzichte van het besluitgebied. Er is sprake van een groot hoogte-verschil. Aan deze zijde is eveneens sprake van een plantsoen.

De bebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap. Het zijn met name vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. De bebouwing aan de Streeperstaat is hier een uitzondering op. Het noordelijk deel van de Streeperstraat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met wisselende goot- en nokhoogte en verschillende architectuur. Hierdoor ontstaat er een gedifferentieerde verschijningsvorm van het geheel. Het zuidelijk deel van de Streeperstaat is in de afgelopen periode geherstructureerd. Dit deel wordt nu gekenmerkt door appartementencomplexen, in combinatie met diverse functies, in 4 a 5 bouwlagen hoog en plat afgedekt.

2.5 Beschrijving bestaande situatie (planologisch/juridisch)

Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de planologisch c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen als bestaand worden aangemerkt. In onderstaand overzicht is per vigerend bestemmingsplan op basis van de voorkomende bestemmingen inzichtelijk gemaakt wat het huidige planologische c.q. juridische regime is qua gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Eerder is al aangegeven dat vanwege het ontbreken van voorschriften bij het Uitbreidingsplan en Hoofdzakenplan gekozen is zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande gebruik. Dit heeft ertoe geleid dat een bestemming bijzondere doeleinden is gespecificeerd naar het specifieke gebruik, bijvoorbeeld café of restaurant. Indien in het pand tevens gewoond wordt, is de woonbestemming als hoofdfunctie gekozen met een nadere aanduiding



ten behoeve van het specifieke gebruik. Bij de woonbestemmingen wordt in de beheersverordening een algehele woonbestemming opgenomen. De verbijzondering naar typologie, zoals vrijstaand of aangegebouwd, is middels aanduiding op de verbeelding en hieraan gekoppeld de regels vertaald.

Deze werkwijze blijkt echter problematisch bij de leegstaande (winkel)panden in het oude centrumgebied. Deze panden zijn op dit moment niet in gebruik, waardoor aansluiten bij het bestaande gebruik niet goed mogelijk is. Vandaar dat is besloten om voor de leegstaande panden het gebruik voorafgaand aan de leegstand op te nemen. Een leegstaand winkelpand wordt in de beheersverordening dan ook als 'detailhandel' aangeduid.

bestemmingsplan: De Streep, fase 1

Bestemmingen	toegestaan gebruik
Eengezinswoningen	Eengezinswoningen en bijgebouwen / bijbehorende bouwwerken
Meergezinswoningen	Meergezinswoningen, bijzondere doeleinden, bijgebouwen
Bijzondere doeleinden	Gebouwen, geen woningen zijnde, behoudens één dienstwoning per bouwperceel.
Gemengde doeleinden	Café/restaurant of dienstverlenend bedrijf met baliefunctie en/of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

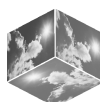
bestemmingsplan: Streep

Bestemmingen	toegestaan gebruik
Bebouwingsklasse E2-0	Vrijstaande huizen
Meergezinswoningen	Meergezinswoningen, bijzondere doeleinden, bijgebouwen
Bijzondere doeleinden	Gebouwen, geen woningen zijnde, behoudens één dienstwoning per bouwperceel.
Gemengde doeleinden	Café/restaurant of dienstverlenend bedrijf met baliefunctie en/of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

2.6 Huidige standaard gemeente Landgraaf

Ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen heeft de gemeente Landgraaf een standaard ontwikkeld voor beheersmatige bestemmingsplannen. Deze standaard is vastgelegd in het Handboek Ruimtelijke plannen Landgraaf, vastgesteld door het college d.d. 26 oktober 2010. Met deze standaard is het planologische regime voor de toekomst vastgelegd en wordt daarbij gestreefd naar uniformiteit en rechtsgelijkheid.

Op basis van het Handboek is het recente bestemmingsplan Schaesberg Noord ontwikkeld. Bij de nadere invulling van de regels van de onderhavige beheersverordening is hierbij aansluiting gezocht. Dit betekent dat in het plan wordt uitgegaan van een recente bijgebouwenregeling, die de maximale oppervlakte aan bijgebouwen uit het vigerende be-



stemmingsplan De Streep d.d. 1978 (35m²) vergroot. Dit wordt binnen de kaders van de beheersverordening acceptabel geacht aangezien in het overgrote deel van de achtertuinen in de loop van de tijd al meer dan de toegestane 35m² aan bijgebouwen is gerealiseerd. Hiermee wordt derhalve eveneens aangesloten op de reeds bestaande situatie.



3 Beleid

3.1 Inleiding

In een beheersverordening wordt het planologisch gebruik voor een periode van maximaal 10 jaar vastgelegd. De inhoud van de beheersverordening dient in overeenstemming te zijn met de geldende wet- en regelgeving. Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor de beheersverordening.

3.2 Rijksbeleid

In het kader van het Rijksbeleid zijn de volgende beleidsdocumenten en regelingen van kracht:

- Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling (VROM, 2006);
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg;
- Natura 2000-richtlijnen;
- Nationaal waterplan;

De beheersverordening voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie in een bebouwd gebied. Binnen het besluitgebied zijn geen (grootschalige) veranderingen dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Als gevolg van het vastleggen van de bestaande situatie in stedelijk gebied wordt niet afgeweken van het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een beheersverordening.

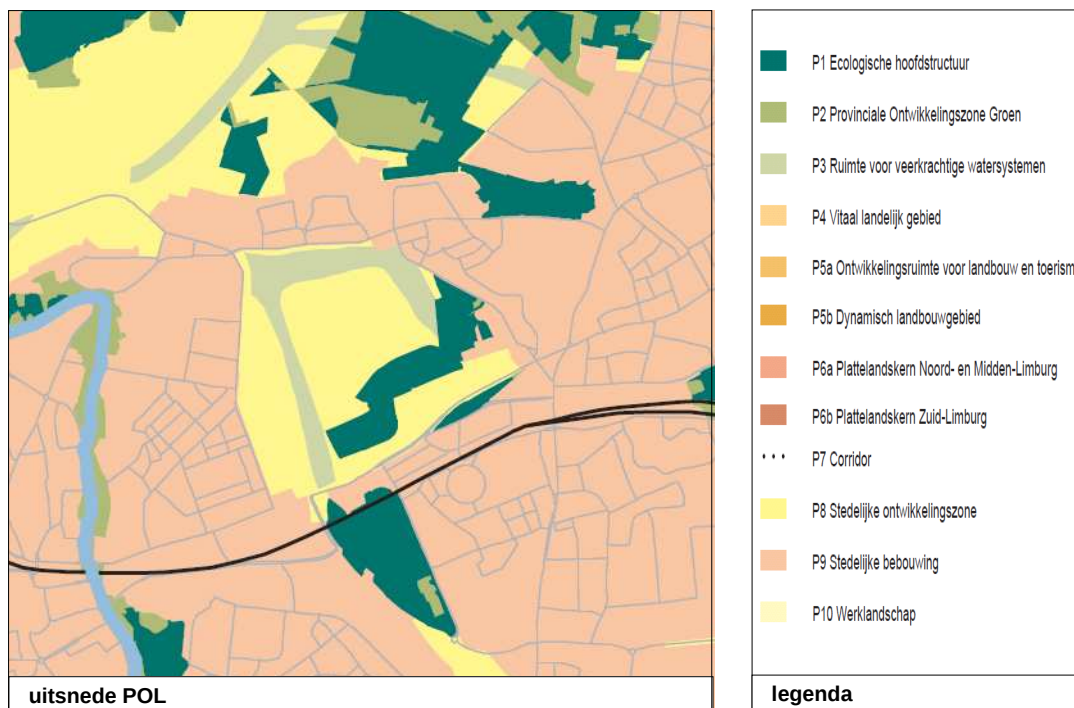
Voor de provincie Limburg betreft het:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006);
- POL-herzieningen en aanvullingen:
 - POL-Herziening op onderdelen EHS (2005);
 - POL-aanvulling Verstedelijking en Limburgs kwaliteitsmenu;
 - Provinciaal Verkeers- en vervoersplan (2007);
 - Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015.
- Provinciale Belangenstaat en Uitzonderingslijst

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het dient als een streekplan/Structuurvisie, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast zijn er hoofdlijnen opgenomen omtrent elementen van economisch beleid en elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.





Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied.

In het besluitgebied komen de perspectieven P1, P2 en P9 voor.

P1 : Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van een groene structuur van bos- en natuurgebieden, met tussenliggende verbindingen en waterpartijen met ecologische waarden. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals bepaald in de Nota Ruimte.

Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van deze groene robuuste structuur. Derhalve is het in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Hierbij geldt het 'nee, tenzij'-principe. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaats vindt van de aantasting of belemmering.



Gezien het bovenstaande is het maar in beperkte mate mogelijk om activiteiten te ontplooiën binnen de EHS. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de EHS, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan/ beheersverordening.

In casu heeft de groenbestemming aan de Heerlenseweg het perspectief P1. Dit gebied blijft ook onder de werking van de beheersverordening een groenbestemming houden.

P2 : Provinciale ontwikkelingszone groen

Gronden met het perspectief P2 hoeven niet altijd te veranderen in natuur. Het kunnen ook blijvende landbouwgronden betreffen. Op bestemmingsplanniveau kunnen ook andere bestemmingen voorkomen, bijvoorbeeld wonen of recreatie. De begrenzing van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen is geen precieze lijn.

Een klein deel van het besluitgebied heeft het perspectief Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Dit betreft een deel van de groenbestemming aan de Heerlenseweg. Ook dit gebied blijft onder de werking van de beheersverordening een groenbestemming houden.

P9 : Stedelijke bebouwing

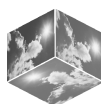
Het grootste deel van het besluitgebied heeft het perspectief Stedelijke bebouwing. Dit perspectief omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Aangezien de beheersverordening voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie, blijven de bestaande bestemmingen in overeenstemming met de perspectieven. Als gevolg van het vastleggen van de bestaande situatie in stedelijk gebied wordt dan ook niet afgeweken van het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid (Parkstad)

In het kader van het regionaal beleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Studie Identiteit Parkstad Limburg;
- Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg “ruimte voor park & stad”;
- Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg;
- Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 t/m 2010;
- Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt (“van zeef naar zwengel”);
- Perspectief voor Parkstad Beleidsplan Parkstad Limburg 2007-2010;
- Strategische visie op het toerisme van Parkstad;
- Concept-retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg.





In bovenstaand beleid zijn geen ontwikkelingen voorzien voor het onderhavige gebied. Net als voor de hele Parkstad regio geldt ook voor het gebied 'De Streep e.o.' een verdunningsopgave. Om deze reden wordt in de beheersverordening het verbod opgenomen om woningen te splitsen.

Als gevolg van het vastleggen van de bestaande situatie in het besluitgebied wordt niet afgeweken van het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

In het kader van het gemeentelijk beleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

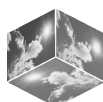
- Structuurplan 2005, Landgraaf;
- Mobiliteitsplan Landgraaf;
- Parkeernota;
- Gebiedstypenkaart voor geluidsbeleid;
- Stimulering Lokaal Klimaatbeleid gemeente landgraaf 2009-2012.

3.5.1 Structuurplan 2005, Landgraaf;

Het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005.

Het besluitgebied 'De Streep e.o.' wordt in het Structuurplan 2005 niet afzonderlijk aangeduid. Uit de structuurplankaarten van 2005 en 2020 blijkt ook dat met betrekking tot dit gebied weinig tot geen ontwikkelingen worden voorgesteld.

Doordat de beheersverordening enkel de bestaande situatie vastlegt, wordt niet afgeweken van het Structuurplan 2005 en het verdere gemeentelijke beleid.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beheersverordening getoetst aan de omgevingsaspecten. Bij deze toets kunnen onderzoeksverplichtingen uit sectorale wetten noodzakelijk zijn. Dit zijn dezelfde onderzoeksverplichtingen die ook worden uitgevoerd bij het opstellen van een conserverend bestemmingsplan.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominenter rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten zijn samengebracht in één wet, de Waterwet.

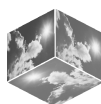
Net als een bestemmingsplan legt een beheersverordening ruimteclaims en functies vast. Ook de bijbehorende gebruiksbepalingen zijn in de beheersverordening opgenomen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de verbeelding en in de bijbehorende regels wordt, indien nodig, een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting bij de beheersverordening wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf.

In casu is geen bestemming 'Water' opgenomen, omdat in het besluitgebied geen waterberging, rivier, sloot, of poel is gelegen. Wel heeft het besluitgebied een gemengd rioolstelsel. Hier wordt in paragraaf 4.2.3 nader op ingegaan.

4.2.2 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

In het kader van het waterbeheer zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Waterwet (Rijk);
- Waterbeheer in de 21^e eeuw (Rijk);
- Provinciaal waterplan 2010-2015 (Provincie);
- Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas (Waterschap);
- Stroomgebied Maas (Waterschap);



- Keur oppervlaktewater (Waterschap);
- Gemeentelijk waterplan

In onderhavige beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. Bij eventuele vernieuwing of herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met voornoemd beleid. Ook bij wijziging van de afwatering dan wel vernieuwing van de riolering wordt hiermee rekening gehouden worden

4.2.3 Afvoer van schoon en vuil water

Onder de bestaande infrastructuur/ontsluitingswegen ligt vanouds een gemengd rioolstelsel. Via dit rioolstelsel wordt het afval- en hemelwater verzameld en afgevoerd naar het rioolgemaal. Hier wordt het verder verwerkt. Binnen het besluitgebied zijn verder geen water-inlaat- of riooloverstortpunten aanwezig.

Het beleid moet in de toekomst wel gericht zijn op afkoppeling van schoonwatersystemen en bergen (en waar mogelijk infiltratie). Dit is met name aan de orde bij vervanging van het huidige gemengde rioolstelsel. Vernieuwing van het rioolstelsel is toegestaan op basis van het huidige planologische regime. Dit is tevens binnen de bestemming 'Verkeer' van deze beheersverordening mogelijk.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in: wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï kan gesteld worden dat de Heerlenseweg en Streeperweg zoneplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen in de directe omgeving en binnen het besluitgebied zijn aangewezen als 30 km gebied en derhalve niet zoneplichtig. Deze beheersverordening biedt echter geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geregeld. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor deze beheersverordening dan ook niet aan de orde. De Wet geluidhinder is voor dit aspect niet van toepassing op deze beheersverordening.

Ten zuiden van het besluitgebied is de railverbinding Heerlen-Kerkrade gelegen. Deze railverbinding is eveneens zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Deze beheersverordening biedt echter geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geregeld. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï voor deze beheersverordening dan ook niet aan de orde. De Wet geluidhinder is voor dit aspect niet van toepassing op deze beheersverordening.

In het besluitgebied en in de directe omgeving is geen bedrijf of bedrijventerrein gelegen wat gezoned is in het kader van de Wet geluidhinder. Er is dus geen vastgestelde geluidzone gelegen over het besluitgebied. Akoestisch onderzoek naar industrielawaaï is



voor deze beheersverordening eveneens niet aan de orde. De wet geluidhinder is voor dit aspect niet van toepassing op deze beheersverordening.

4.4 Bodem

In het kader van het aspect bodem moet rekening worden gehouden met de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Dit betreft ondermeer de bodemkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Op basis van een historisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat het besluitgebied als 'onverdacht' kan worden aangemerkt. Dit houdt in dat er in het verleden geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden.

In deze beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande situatie qua gebruik en bouwen vastgelegd. Binnen het besluitgebied zijn geen verandering dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Verkennend bodemonderzoek voor deze beheersverordening is dan ook niet aan de orde. De Wet bodembescherming is niet van toepassing op deze beheersverordening.

4.5 Luchtkwaliteit

In voorliggende beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande situatie vastgelegd en geregeld. Er zijn geen (nieuwe) verkeersaantrekkende functies binnen het besluitgebied voorzien. Ook zijn er geen verkeerskundige wijzigingen binnen het besluitgebied voorzien die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Door het vastleggen van de bestaande situatie blijft het aandeel verkeer ongewijzigd. Derhalve is onderzoek naar luchtkwaliteit voor deze beheersverordening dan ook niet aan de orde.

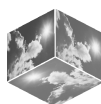
4.6 Geurhinder

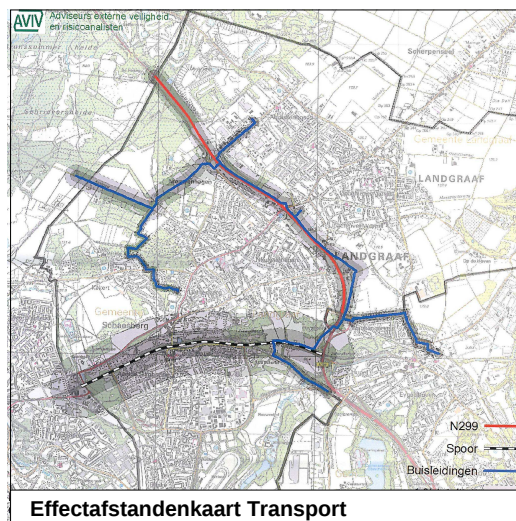
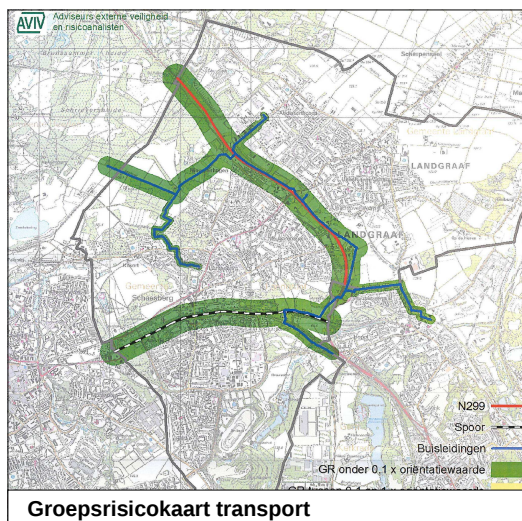
Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Het aspect geurhinder is dan ook niet aan de orde. Derhalve is onderzoek naar geurhinder voor deze beheersverordening niet aan de orde. De Wet geurhinder en veehouderij is niet van toepassing op deze beheersverordening.

4.7 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart zijn geen risicovolle objecten in het besluitgebied of de directe omgeving aanwezig die in het kader van externe veiligheid nader geanalyseerd moeten worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt over de spoorlijn Heerlen-Aken aan de zuidzijde van het besluitgebied plaats. Uit de groepsrisicokaarten Transport van de gemeente Landgraaf blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Een nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's vanwege de





aanwezige spoorlijn grenzend aan het besluitgebied is niet nodig.

Ook zijn er geen buisleidingen in of nabij het plangebied gelegen. Tevens neemt het aantal personen binnen het besluitgebied niet toe omdat uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er zullen geen nieuwe activiteiten/ontwikkelingen plaatsvinden die meer mensen aantrekken.

Het aspect externe veiligheid is dan ook niet van toepassing op deze beheersverordening.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het besluitgebied zijn geen bedrijven aanwezig waar productiegerichte activiteiten plaatsvinden. Wel zijn er enkele kantoren, horecapanden alsmede een sporthal gevestigd. Op basis van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' kunnen deze aangemerkt worden als categorie 1 (zakelijke dienstverlening, cafés, bars) en categorie 3.1 (sporthal) met een grootste indicatieve afstand van respectievelijk 10 meter en 50 meter.

De betreffende functies passen in een gemengd gebied, zoals aan de Streeperstraat, waar functies met wonen worden afgewisseld. Gezien de aard en omvang van de activiteiten die plaatsvinden in relatie tot hiervoor genoemde indicatieve afstanden zijn er geen belemmeringen voor de nabij gelegen woningen. In de huidige situatie veroorzaken de aanwezige functies geen feitelijke hinder voor de woonomgeving. Gelet op de aard en omvang van de functies zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn. Daarnaast bieden de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

Ook de woningen vormen geen beperking voor de aanwezige functies. Het betreft de bestaande situatie waarbij de woningen direct grenzen aan de diverse functies.

In deze beheersverordening worden de bestaande functies gerespecteerd en vastgelegd in hun huidige omvang en aard.



4.9 Overige zoneringen

Het besluitgebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied of stiltegebied. In de beheersverordening is hiermee dan ook verder geen rekening gehouden.

4.10 Flora en fauna

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van een natura 2000 of een vogel- dan wel habitatrichtlijngebied. Ten noorden van het besluitgebied is op enige afstand de Brunssummerheide gelegen. Dit gebied is wel als zodanig aangewezen maar heeft gezien de afstand tot het besluitgebied geen consequenties.

Wel is aan de noordzijde van het besluitgebied, parallel aan de Heerlenseweg, een plantsoen gelegen dat onderdeel uitmaakt van Ecologische Hoofdstructuur. Dit plantsoen blijft in de huidige situatie gehandhaafd. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien die van invloed zijn op dit deel van het besluitgebied. Nader onderzoek naar beschermde soorten in de vorm van een quickscan is niet aan de orde. In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en beschermd.

4.11 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied is één monumentaal pand gelegen. Het betreft het pand Streeperstraat 23-25, dat aangemerkt is als rijksmonument. Dit pand is in voldoende mate beschermd door de Wet monumentenzorg. In het kader van de beheersverordening zijn geen nadere bepalingen opgenomen ter bescherming van het monumentale pand.

4.12 Archeologie

De regio Parkstad beschikt over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. Op deze kaart is het besluitgebied aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachting. Dit houdt in dat de trefkans op de aanwezigheid van archeologische waarde laag is. Archeologische bescherming bij bodemingrepen is niet noodzakelijk.

In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening 'De Streep e.o.' is aangesloten bij:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's, de feitelijke situatie (GIS-inventarisatie).

De structuur van de beheersverordening is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van de beheersverordening dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het besluitgebied;
- besluitvlakken;
- bouwvlakken (deels);
- besluitsubvlakken.

De bestemming en beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is dan ook niets anders dan het plangebied bij een bestemmingsplan. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gebezigde term voor een bestemming.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat.

Binnen de gemeente Landgraaf wordt het bouwvlak niet binnen de bestemming 'Wonen' gebruikt. Binnen deze bestemming wordt met een aanduiding bepaald welke type woningen of welke specifieke vorm van gebruik is toegestaan en met de bestaande gevellijn wordt de situering van hoofdgebouwen bepaald. Wat in een bestemmingsplan wordt opgenomen met een aanduiding, wordt in een beheersverordening opgenomen met een besluitsubvlak.



De bestaande situatie is de situatie ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. Specifieke bouwregels zijn verbaal in de regels opgenomen.

5.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke voorschriften voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal regels van een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, een algemene bevoegdheid tot afwijken, procedureregeling en mogelijke overige regels. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, figuur gevellijn en overige regels;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- ontheffing van de gebruiksregels: de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

5.4 Bestemmingen en aanduidingen

5.4.1 Algemeen

Bij het opnemen van de bestemmingen is (zoveel mogelijk) aangesloten op de bestaande situatie. Daar waar op dit moment sprake is van een leegstaand pand, is het voorafgaande gebruik als maatgevend aangenomen. Bij het bepalen van de voorschriften is gekeken naar de onderliggende bestemmingsplannen, waarbij is aangesloten op recente bestemmingsplannen zoals het bestemmingsplan Schaesberg Noord.



5.4.2 Bestemming Wonen

De meest voorkomende bestemming binnen de beheersverordening is de bestemming Wonen. Daar waar bijzondere functies voorkomen zoals een winkel of restaurant op de begane grond, wordt dat met een specifieke aanduiding (besluitsubvlak) op de verbeelding aangegeven. Voor een winkel is dit het besluitsubvlak detailhandel en voor een restaurant is dat het besluitsubvlak horeca, nader gespecificeerd met een nummer afhankelijk van de aard van de horeca gelegenheid. Deze bijzondere functies komen vooral voor in de Streeperstraat en de Ruitersstraat.

5.4.2 Bijzondere bestemmingen

Daar waar een bijzondere functie niet wordt gecombineerd met een woonfunctie en het pand met andere woorden in zijn geheel wordt gebruikt ten behoeve van de bijzondere functie, is ook een specifieke bestemming in de beheersverordening opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de school, de sporthal en diverse kantoren in het gebied.

Verder komen nog de bestemmingen Natuur, Verkeer en Groen voor op de verbeelding en in de regels. Binnen de bestemming Verkeer zijn ook groenvoorzieningen mogelijk. Voor de meer structurele groenvoorzieningen is een aparte bestemming Groen opgenomen.

5.4.3 Regels

In de woonbestemming wordt een onderscheid gemaakt in typologie woning, zoals vrijstaand, twee aaneen, aaneengebouwd, gestapeld dan wel een patio-woning. Ook dit is met een besluitsubvlak (aanduiding) op de verbeelding aangegeven. Bij de regels die bij de woonbestemming horen, is het verschil in typologie terug te vinden. Zo mag een vrijstaande woning maximaal 17 meter diep zijn en de overige woningen 13 meter. Voor een patio-woning gelden weer andere regels.

In de planregels wordt er verder van uitgegaan dat de bouwlagen standaard 2 bouwlagen betreft. Daar waar dat anders is, is dit op de verbeelding aangegeven (op de Horeca-Hotel bestemming na, waar wordt uitgegaan van 3 bouwlagen).

5.5 Algemene regels

De algemene regels van de beheersverordening gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn de algemene bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen.

5.6 Overgangs- en slotregels

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden. Tevens is geregeld hoe moet worden omgegaan met afwijkend gebruik ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. De slotbepaling geeft aan onder welke naam de voorschriften en regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: 'Regels beheersverordening de Streep e.o.'.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in 'De Streep e.o.' De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Landgraaf zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, niet in grote c.q. ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden.

In het kader van het voortraject is een uitgebreide veldinventarisatie gedaan binnen het gebied, waarbij het huidige gebruik nader is bekeken. Deze veldinventarisatie vormt samen met de vigerende plannen de basis voor deze beheersverordening.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat er geen wezenlijke veranderingen voor de komende planperiode worden verwacht.



7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

a. voorbereiding:

- GIS-inventarisatie van de bestaande situatie;
- (eventueel) vooroverleg met de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas en de VROM-inspectie;
- inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening;

b. vaststelling:

- vaststelling door de gemeenteraad.

