

Beheersverordening Geleen Centrum, Parklaan 21a

Gemeente Sittard-Geleen

Beheersverordening

Geleen Centrum, Parklaan 21a

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting

Regels

Illustratie

Schaal 1:1 000

Vastgesteld

30 april 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252931-01A

REG03-0252931-01A

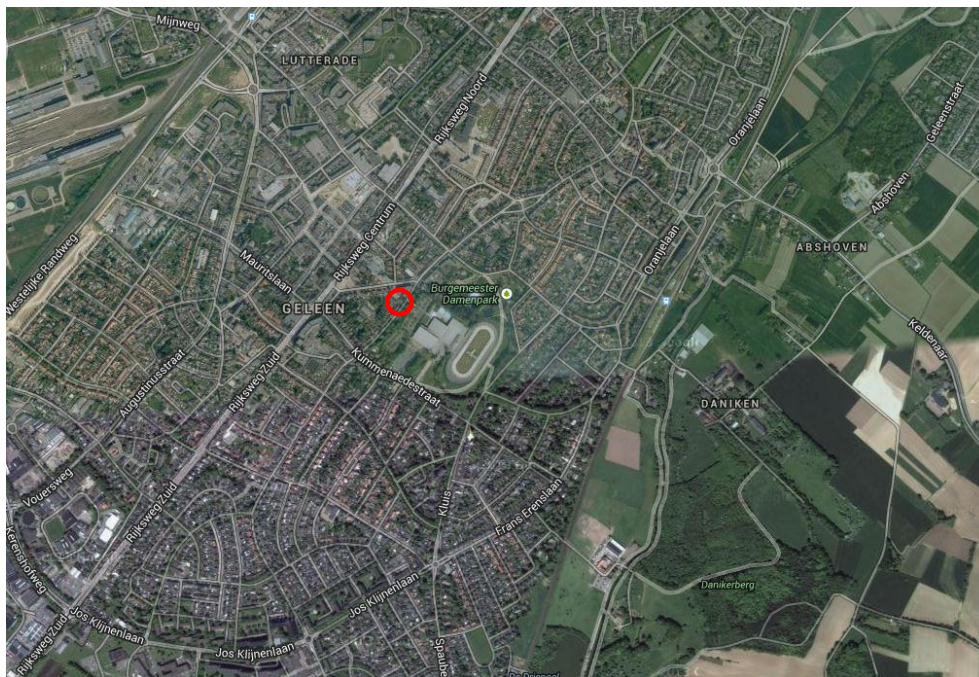
TEK03-0252931-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1883.BVParklaan21a-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	5
3.3	Economische uitvoerbaarheid	5
4	Juridische planopzet	7
4.1	Plansystematiek	7
4.2	De juridisch-planologische regeling	7
5	Procedure	9



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing in het centrum van Geleen.

In het bestemmingsplan is per abuis de tandartspraktijk aan de Parklaan 21a niet als zodanig geregeld. De gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de praktijk zijn daardoor onbedoeld gewijzigd. Om dit te corrigeren is het gewenst om ter plaatse van de tandartspraktijk opnieuw een passende gebruiksregeling op te nemen.

Met de inwerkingtreding van de Wro in 2008 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. De beheersverordening is in de wet opgenomen om met het oog op het beheer van een gebied het bestaande gebruik snel en effectief te kunnen vastleggen. De beheersverordening is dus een beheerregeling en bedoeld voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Voor dit soort gebieden kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden vastgesteld.

Voor de locatie Parklaan 21a heeft de gemeente Sittard-Geleen behoefte aan een actueel en handhaafbaar juridisch-planologisch kader. Voorliggende beheersverordening voorziet hierin.

1.2 Besluitgebied

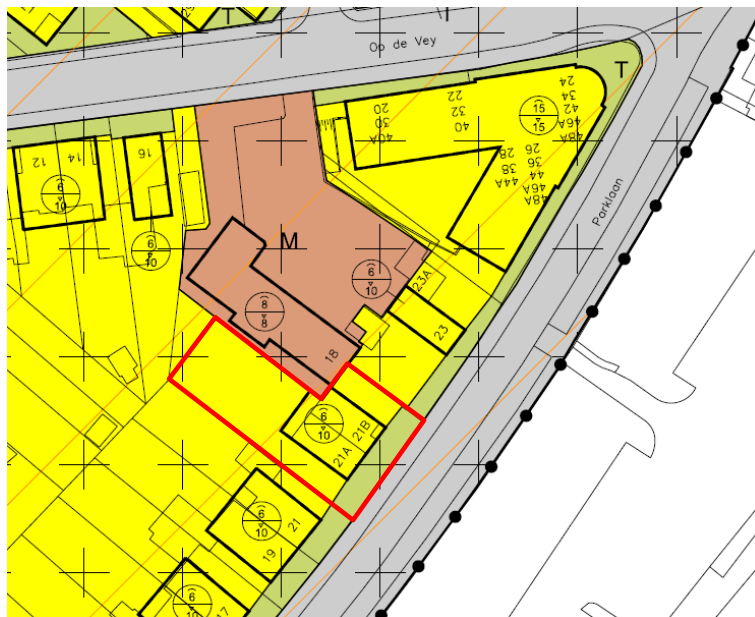
Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft het perceel aan de Parklaan 21a te Geleen.

De ligging en begrenzing van het besluitgebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan 'Geleen Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel aan de Parklaan 21a is bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'.

Verder geldt voor het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. Voorliggende beheersverordening voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de bestaande tandartspraktijk met bovenwoning.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Geleen Centrum' met aanduiding besluitgebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

De beheersverordening 'Geleen Centrum, Parklaan 21a' bestaat uit drie delen:

- een kaart van het besluitgebied met als onderlegger een illustratie, waarop onder meer de besluitvlakken (bestemmingen) binnen het besluitgebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de illustratie vermelde besluitvlakken (bestemmingen) zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, die een nadere uitleg geeft van de gemaakte beleidskeuzen en de invulling van de beheersverordening. Hierin is onder andere een toets aan het vigerende beleid opgenomen en is de relatie met de diverse milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de bestaande situatie van het besluitgebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de beheersverordening in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedure.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het besluitgebied ligt aan de rand van het centrum van Geleen. Het betreft een perceel met bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap. Op de begane grond is een tandartspraktijk gevestigd. Op de verdieping bevindt zich een woning.



Huidige situatie Parklaan 21a (bron: Google Maps)

Op 14 april 1987 is een vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan verleend voor de bouw van de tandartspraktijk met bovenwoning. Voorliggende beheersverordening betreft een juridisch-planologische vastlegging van deze vrijstelling. Door middel van deze beheersverordening worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het perceel Parklaan 21a afgestemd op de bestaande situatie.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggende beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft dan ook een conserverend karakter. Voor de bouw van de tandartspraktijk met bovenwoning is in 1987 een vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan verleend. In het kader van die vrijstelling is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid voor deze locatie is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat de situatie past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hierbij dient te worden aangetoond dat het plan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Voorliggende beheersverordening betreft een juridisch-planologische vastlegging van een voorheen verleende vrijstelling. Door middel van deze beheersverordening worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het perceel Parklaan 21a afgestemd op de bestaande situatie. Vanwege het conserverende karakter van het plan is geen specifiek milieuhygiënisch en planologisch onderzoek noodzakelijk.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in het besluitgebied 'Geleen Centrum, Parklaan 21a'. De beheersverordening is een beheerregeling, gericht op het vastleggen van het bestaande gebruik. De beheersverordening voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen en heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Sittard-Geleen.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

De beheersverordening 'Geleen Centrum, Parklaan 21a' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het besluitgebied, waarbij het gebruik als tandartspraktijk mogelijk wordt gemaakt.

De beheersverordening bestaat uit een kaart van het besluitgebied met als onderlegger een illustratie en regels, vergezeld van een toelichting. De illustratie en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van de beheersverordening. De illustratie heeft de rol van visualisering van de besluitvlakken (bestemmingen). De illustratie is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van de beheersverordening en bij de uitleg van de illustratie en regels.

Bij het opstellen van de beheersverordening is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. De beheersverordening voldoet aan de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten (PRGB2012).

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingplan 'Geleen Centrum'.

In de volgende paragraaf wordt de in de beheersverordening opgenomen juridisch-planologische regeling nader toegelicht.

4.2 De juridisch-planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan 'Geleen Centrum' is van zeer recente datum en qua juridisch-planologische regeling up-to-date. Om die reden is ervoor gekozen het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt voor de beheersverordening te nemen.

De woning met praktijkruimte is opgenomen binnen een besluitvlak 'Wonen', de aan de straatzijde van het perceel gelegen tuinstrook binnen het besluitvlak 'Tuin'.

Voor beide besluitvlakken zijn regels voor bebouwing en gebruik opgenomen. Deze regels sluiten nagenoeg naadloos aan op de bouw- en gebruiksregeling van het bestemmingsplan 'Geleen Centrum'. De bestaande praktijkruimte is vastgelegd door middel van het besluitsubvlak 'praktijkruimte' op de illustratie.

5 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 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

De gemeente Sittard-Geleen heeft besloten de bevolking de gelegenheid te geven mee te praten over de beheersverordening. Het ontwerp van de beheersverordening heeft conform 139 Gemeentewet met ingang van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van een inspraakreactie. Er is tijdens de ter inzage termijn één inspraakreactie binnen gekomen, deze heeft niet geleid tot een aanpassing van de beheersverordening.

De beheersverordening 'Geleen Centrum, Parklaan 21a' is op 30 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.