

INHOUDSOPGAVE	p.1
Hoofdstuk 1 Inleiding	p.2
1.1 aanleiding beheersverordening	p.2
1.2 plangebied, doel en status plan	p.2
1.3 opzet en inhoud plan	p.2
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader	p.4
Hoofdstuk 3 Uitvoering beheersverordening	p.5
3.1 vergunningverlening en handhaving	p.5
3.2 economische uitvoerbaarheid	p.5

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 aanleiding beheersverordening

Per 1 juli 2013 geldt een actualiseringsplicht voor het planologisch regime van de gemeente. Bestemmingsplannen en beheersverordeningen mogen vanaf deze datum niet ouder zijn dan 10 jaar.

Voor het hele grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn bestemmingsplannen vastgesteld. Het overgrote deel hiervan is jonger dan 10 jaar. Alleen in een klein gedeelte van centrum Mierlo en op één andere locatie in centrum Geldrop (locatie oude postkantoor) gelden bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Op de locatie van het oude postkantoor in Geldrop wordt de feitelijk bestaande situatie vastgelegd. Nieuwe planologische mogelijkheden worden niet geboden. In dit geval is daarom een conserverend bestemmingsplan of een beheersverordening het gewenste planologische instrument.

Om te kunnen voldoen aan de actualiseringsplicht is uiteindelijk gekozen voor het opstellen van een beheersverordening.

1.2 plangebied, doel en status en plan

Het plangebied is de locatie van het oude postkantoor in Geldrop zoals aangegeven op de verbeelding. De locatie ligt op de hoek van de Dommeldalseweg en de Molenstraat. Bij de laatste herziening van de bestemmingsplannen in Geldrop is dit gebied niet meegenomen. De reden hiervan is dat gewenste invulling van deze locatie nog niet bekend was. Inmiddels is duidelijk dat de ontwikkeling van deze locatie voorlopig niet verder gaat dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het doel van de beheersverordening is het bieden van een actueel planologisch kader.

De status van dit plan is een juridisch bindend kader voor bebouwing en gebruik in het gebied.

1.3 opzet en inhoud plan

Opzet

De beheersverordening bestaat uit deze toelichting, de regels en een verbeelding.

Op de verbeelding is het besluitvlak van de beheersverordening aangegeven. Dit besluitvlak komt overeen met het besluitsubvlak waarbinnen de gronden gebruikt mogen worden voor maatschappelijke doeleinden.

Daarnaast is een aantal inleidende regels opgenomen (begripsbepalingen en wijze van meten) en een aantal algemene regels.

De toelichting bevat een toetsing aan het geldende beleid en planologische aspecten.

Inhoud

Bij de vaststelling van een beheersverordening kan gekozen worden voor het vastleggen van de feitelijk bestaande situatie, of van de planologisch bestaande situatie. In het laatste geval worden de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, maar die nog niet zijn benut, overgenomen in de beheersverordening.

Op deze locatie zijn de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan volledig benut. De bestaande situatie is daarom overgenomen in de beheersverordening. Herbouw van bestaande bebouwing en gebruik dat nu is toegestaan zijn de enige mogelijkheden die in de beheersverordening worden opgenomen.

De regels van het oude bestemmingsplan zijn niet altijd één op één overgenomen, maar aangepast aan de regels van de huidige bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

In de beheersverordening wordt alleen de mogelijkheid geboden om in het centrum van Geldrop, in het stedelijk concentratiegebied, bestaande bebouwing te herbouwen en bestaand gebruik te handhaven. Deze mogelijkheden zijn niet in strijd met de uitgangspunten van het rijksbeleid en het provinciaal beleid.

Verder onderzoeksverplichtingen zijn er niet. Aspecten als bodem, archeologie, luchtkwaliteit, veiligheid, milieuzonering, verkeer en parkeren hoeven niet apart te worden onderzocht nu de bestaande situatie wordt vastgelegd en nieuwe ontwikkelingen niet worden mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Uitvoering beheersverordening

3.1 vergunningverlening en handhaving

Voor goede vergunningverlening is een helder en actueel kader nodig. Dit kader wordt in deze beheersverordening geboden.

Door middel van deze beheersverordening wordt invulling gegeven aan preventieve handhaving. De beheersverordening biedt juridisch-planologische kaders waaraan actief kan worden getoetst. De gemeente wil voor wat betreft de bouwregelgeving en het ruimtelijk beleid toezicht, controle en handhaving actief verstevigen op basis van duidelijke regelgeving en actieve voorlichting.

3.2 economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is niet ontwikkelingsgericht. Meer dan bestaande situatie en eventueel herbouw wordt niet toegestaan. De beheersverordening brengt daarom voor de gemeente geen bijzondere kosten met zich mee en daardoor economisch uitvoerbaar.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld nu geen nieuw bouwplan wordt mogelijk gemaakt in de beheersverordening.

Planschade kan niet ontstaan. De mogelijkheden van het geldende plan blijven in tact. Van een planologisch nadeliger situatie kan daarom geen sprake zijn.