

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

mr. M.C.T. Bakker-Smit

Datum raadsvergadering

28-10-2021

Datum voorstel

14-09-2021

Onderwerp

Parapluplannen voor Stedenbouwkundige bepalingen

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan
'Paraplubestemmingsplan
stedenbouwkundige bepalingen' en de
bijgaande beheersverordening
'Paraplubeheersverordening
stedenbouwkundige bepalingen' vast te
stellen met overname van de eveneens
bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassing';
 2. voor het plangebied 'Paraplubestemmingsplan
Stedenbouwkundige bepalingen' en
'Paraplubeheersverordening
stedenbouwkundige bepalingen' geen
exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Op 24 juni 2010 heeft uw raad de 'Bouwverordening De Bilt 2010' vastgesteld. Aanvullend heeft uw raad op 31 mei 2012 en 29 september 2016 twee wijzigingen ten aanzien van deze bouwverordening vastgesteld. Onderdeel van deze bouwverordening zijn stedenbouwkundige bepalingen.

Op 29 november 2014 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Naar aanleiding van deze wijziging zijn de stedenbouwkundige bepalingen zoals opgenomen in de bouwverordening met ingang van 1 juli 2018 van rechtswege vervallen. Stedenbouwkundige bepalingen moeten sindsdien in een bestemmingsplan of een beheersverordening zelf opgenomen worden.

Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 de door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige bepalingen niet meer als vangnet kunnen dienen om een aanvraag om een omgevingsvergunning aan te toetsen indien in het desbetreffende bestemmingsplan of beheersverordening geen regeling daaromtrent is opgenomen.

Om de door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige bepalingen te continueren is een technische omzetting van de meest relevante bepalingen noodzakelijk. Omdat deze technische omzetting overkoepelend geldt voor een groot aantal ruimtelijke plannen hebben wij besloten dit door middel van parapluplannen te doen.

Juridisch gezien is het niet mogelijk om bestemmingsplannen en beheersverordeningen door middel van één parapluplan te herzien. Daarom hebben wij besloten om zowel een paraplubestemmingsplan als een paraplubeheersverordening in procedure te brengen. De term 'parapluplan' is in feite een werkterm. Inhoudelijk en procedureel volgen de twee parapluplannen de bekende procedure van een bestemmingsplan dan wel een beheersverordening.

Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen' en de beheersverordening 'Paraplubeheersverordening stedenbouwkundige bepalingen' zijn met overname van de eveneens bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassing' klaar voor uw vaststelling.

Participatie

De plannen bevatten geen nieuwe ontwikkelingen of beleid. Daarom is participatie in dit geval achterwege gelaten. Wel hebben de plannen de gebruikelijke zes weken ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden voor het indienen van een zienswijze. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het borgen dat van de vervallen stedenbouwkundige bepalingen ook in de toekomst gebruik kan worden gemaakt.

Argumenten

1.1 Met deze parapluplannen worden de relevante stedenbouwkundige bepalingen planologisch verankerd.

Als gevolg van een wijziging in de Woningwet zijn de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening vervallen. Dit met het oogmerk dat deze bepalingen in de ruimtelijke plannen zelf moeten worden opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke plannen na deze wetswijziging is hier inderdaad rekening mee gehouden. Dit betekent dat in de bestemmingsplannen of beheersverordeningen stedenbouwkundige bepalingen zijn opgenomen. Echter er zijn ook nog steeds ruimtelijke plannen van toepassing van vóór de inwerkingtreding van deze wetswijziging waarbij geen rekening is gehouden met deze wetswijziging. Hierdoor kunnen bepaalde stedenbouwkundige onderwerpen niet geregeld zijn. Met de onderliggende parapluplannen worden de relevante stedenbouwkundige bepalingen planologisch verankerd.

1.2 De plannen bevatten geen nieuw beleid, maar beogen enkel de bestaande relevante stedenbouwkundige bepalingen te verankeren.

De twee parapluplannen regelen nadrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen of beleid. Het betreft uitsluitend de overheveling van de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening naar de vigerende ruimtelijke plannen in de gemeente De Bilt die al golden voor de wetswijziging van 29 november 2014. Alleen de actuele en relevante stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn overgenomen in de parapluplannen.

1.3 Het planologisch niet verankeren van de vervallen stedenbouwkundige bepalingen kan leiden tot ongewenste ruimtelijke gevolgen.

Nu de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening vervallen zijn, is het niet meer mogelijk om een aanvraag omgevingsvergunning aanvullend hieraan te toetsen. Er was sprake van een aanvullende werking van de bouwverordening indien in het bestemmingsplan niet was voorzien in een bepaald onderwerp. Het wegvallen van dit vangnet kan leiden tot ongewenste ruimtelijke situaties. Zo is in een aantal ruimtelijke plannen op dit moment onvoldoende geborgd dat bebouwing voor de voorgevelrooilijn niet is toegestaan en is een aantal ruimtelijke plannen onvoldoende geborgd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

1.4 De lange duur van het opstellen van deze parapluplannen maakt deze plannen niet minder belangrijk.

Het was mooi geweest als de inwerkingtreding van deze parapluplannen had plaatsgevonden voor het einde van de overgangperiode. Nu wordt pas drie jaar later uitvoering gegeven aan het terinzagelegging van deze plannen. Het doorlopen van alle stedenbouwkundige bepalingen op de aspecten relevantie en actualiteit is een hele klus geweest en moest door een breed gezelschap gebeuren. Daarnaast is prioriteit gegeven aan andere plannen en werkzaamheden. Dat wil echter niet zeggen dat deze parapluplannen niet belangrijk zijn. Tot nu toe zijn wij bij de beoordeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning nog goed weg gekomen met de huidige ruimtelijke plannen. Maar dat wil niet zeggen dat dit in de toekomst ook zo blijft. Momenteel hebben wij bijvoorbeeld een bezwaarschrift in behandeling waarbij wij hebben vastgesteld dat in het bestemmingsplan geen duidelijke regel is opgenomen ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevel.

1.5 Ten aanzien van de plannen zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen' zijn geen zienswijzen ingediend. Ook ten aanzien van het ontwerp van de 'Paraplubeheersverordening stedenbouwkundige bepalingen' hebben wij geen reacties ontvangen. Wel zijn de verbeeldingen ambtshalve aangepast. Doordat de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening' nog niet heeft plaatsgevonden vallen de percelen Koudenlaan 25-27 en Utrechtseweg 18 officieel nog onder de beheersverordening en niet onder een bestemmingsplan.

1.6 Eén parapluplan is om juridische reden niet mogelijk.

Juridisch gezien is het niet mogelijk om bestemmingsplannen en beheersverordeningen door middel van één parapluplan te herzien. Een beheersverordening kan niet op onderdelen herzien worden door middel van een bestemmingsplan en vice versa. Daarom is zowel een paraplubestemmingsplan als een paraplubeheersverordening in procedure gebracht. De term 'parapluplan' is in feite een werkterm. Inhoudelijk en procedureel volgen de plannen de bekende procedure van een bestemmingsplan dan wel beheersverordening.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd dan wel niet aan de orde.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen. De parapluplannen hebben geen betrekking op bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Van enige vorm van verplicht kostenverhaal is geen sprake. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1-1.2 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de beheersverordening.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan en/of de beheersverordening niet vast te stellen, vindt de verankering van de betreffende stedenbouwkundige bepalingen niet plaats. Wij zijn van mening dat de rubriek 'argumenten' van dit voorstel voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Wij zien het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan en de voorliggende beheersverordening niet als een reëel alternatief.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan en de beheersverordening ten opzichte van de ontwerpplannen gewijzigd vast. Na vaststelling maken wij het besluit tot vaststelling bekend.

Na bekendmaking zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval de beroepstermijn ongebruikt verstrijkt, is het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie

De officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij na vaststelling publiceren in het Gemeentenieuws en de huis-aan-huisbladen. Ook zullen wij het bestemmingsplan zes weken na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

De plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan gedekt binnen het budget dat uw raad jaarlijks beschikbaar stelt voor het realiseren van een actueel aanbod van bestemmingsplannen.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen (bestaande uit Toelichting, Regels, Bijlage bij regels en Verbeelding);
2. Paraplubeheersverordening Stedenbouwkundige bepalingen (bestaande uit Toelichting, Regels, Bijlage bij regels en Verbeelding);
3. Ambtshalve aanpassing.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

mevrouw J.M. Lamberts, J.Lamberts@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14-09-2021, met het onderwerp Parapluplannen voor Stedenbouwkundige bepalingen;

- overwegende dat**
- voor het grondgebied van de gemeente de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn vervallen;
 - daartoe de meest relevante bepalingen in een Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen en een Paraplubeheersverordening stedenbouwkundige bepalingen zijn opgenomen;
 - deze plannen in ontwerp vanaf 17 juni 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage hebben gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan, binnen de gestelde termijn, geen zienswijzen zijn ingediend en tegen het ontwerpbeheersverordening geen reacties zijn ontvangen;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding is gezien voor ambtshalve aanpassing;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven.
 - het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen' en de bijgaande beheersverordening 'Paraplubeheersverordening stedenbouwkundige bepalingen' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassing';
 2. voor het plangebied 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen' en 'Paraplubeheersverordening stedenbouwkundige bepalingen' geen exploitatieplan vast te stellen.

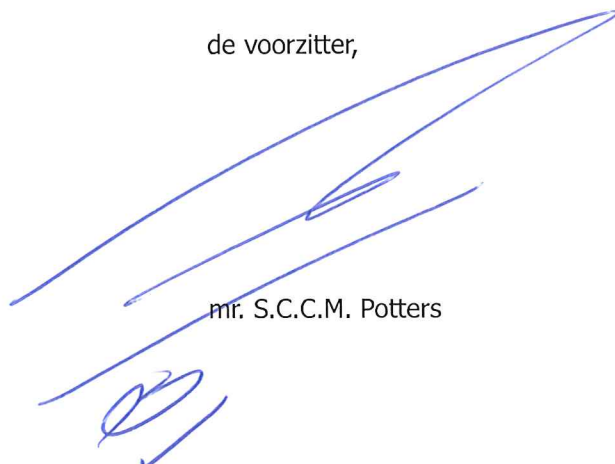
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28-10-2021,

de raad voornoemd,
de griffier,



drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,



mr. S.C.C.M. Potters