

Onderwerp: vaststelling beheersverordening Zuid

Datum: 24 april 2013

Steller: H. Caro

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

De beheersverordening "Zuid" zoals door burgemeester en wethouders bij dit voorstel overlegd en vervat in de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingsplannen die per 1 juli 2013 ouder zijn dan 10 jaar worden geactualiseerd. Met deze verplichte actualisering is de gemeente al enige jaren bezig. Ook in grote delen van Diemen Zuid geldt een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar. Twee andere bestemmingsplannen die in dit gebied van kracht zijn dateren uit 2004 en zouden dus binnen een jaar ook vernieuwd moeten worden. Voorgesteld wordt daarom in één keer voor heel Diemen Zuid en Biesbosch een nieuw planologisch regime vast te stellen.

Concrete aanleiding

Sinds de invoering van de Wro in 2006 heeft de gemeente in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze is afhankelijk van het karakter van het gebied. De beheersverordening is geïntroduceerd voor gebieden waar geen planologisch relevante ruimtelijke ontwikkelingen plaats (zullen) vinden. Bij de beheersverordening gaat het dus om gebieden die in beginsel 'af' zijn, zoals natuurgebieden of bestaande 'uitontwikkelde' wijken. Het instrument beheersverordening is ontwikkeld om voor dergelijke laagdynamische gebieden op een snelle en (kosten)effectieve manier de bestaande situatie vast te leggen. Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken hiermee biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, met name op financieel en procedureel gebied. Aan een beheersverordening worden minder (onderzoeks)eisen gesteld, zodat het opstellen ervan goedkoper is dan een bestemmingsplan. Omdat een beheersverordening per definitie niet kan leiden tot planologisch relevante veranderingen, is er -anders dan bij een bestemmingsplan- geen voorbereidingsprocedure (inspraak, ter visie legging, mogelijkheid zienswijzen) voorgeschreven. Er kan volstaan worden met een raadsbesluit. Dit scheelt dus aanzienlijk in tijd (en opnieuw kosten), waarbij het tijdsaspect gelet met name op de naderende datum van 1 juli 2013 aan belang wint.

Diemen Zuid en Biesbosch zijn in feite 'uitontwikkelde woonwijken', die kunnen worden gekenmerkt als laagdynamisch. Planologisch relevante ontwikkelingen zijn op dit moment niet concreet voorzien, waardoor een beheersverordening in deze gebieden goed toepasbaar is. Weliswaar is in de structuurvisie Diemen opgenomen dat voor Diemen Zuid een nadere gebiedsuitwerking zal plaatsvinden, maar de eventuele gevolgen hiervan zijn inhoudelijk nog niet te overzien. De termijn waarop eventuele veranderingen hun beslag zouden moeten krijgen is bovendien onzeker. Er is dus geen sprake van verwachte ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld door de wetgever, die de keuze voor een beheersverordening zouden kunnen belemmeren. Mocht binnen de normale werkingsduur van de beheersverordening toch besloten worden tot een ruimtelijk relevante ontwikkeling, dan staan

hiervoor alle gebruikelijke planologische middelen ter beschikking variërend van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan tot afwijkingsprocedures. Gelet op de toepasbaarheid van de beheersverordening voor de woongebieden Diemen Zuid en Biesbosch, gepaard aan de genoemde voordelen, ligt een keuze voor de beheersverordening hier dus voor de hand. Door deze keuze kan de noodzakelijke actualisering van de vigerende bestemmingsplannen immers tijdig (vóór 1 juli 2013) en binnen het voor dit doel ter beschikking gestelde budget zijn beslag krijgen.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De beheersverordening behoort wettelijk gezien tot de categorie verordeningen en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38 eerste lid Wro. De raad heeft geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uit ziet. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd. Ook moet er een verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien bindend is. De beheersverordening moet ook digitaal beschikbaar worden gesteld. Op deze punten gelden dezelfde wettelijke eisen als bij een bestemmingsplan. Net als bij een bestemmingsplan bestaat de verordening uit een verbeelding en regels en bijbehorende toelichting.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Belangrijk verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande gebruik of de bestaande situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen (kunnen) worden vastgelegd. Dit betekent overigens niet dat in een beheersverordening geen enkele ontwikkeling kan worden toegestaan. Het begrip 'bestaand' mag nl. op twee manieren worden uitgelegd: als gebruik in enge zin of als gebruik in ruime zin.

Bij gebruik in enge zin wordt uitsluitend het feitelijk gebruik en de feitelijk aanwezige bebouwing als bestaand aangemerkt en als zodanig vastgelegd.

Gebruik in ruime zin daarentegen gaat uit van het vigerende bestemmingsplan: het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken mogen als bestaand worden beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de ruimere planologische c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen uitgangspunt zijn voor de beheersverordening.

De voorliggende beheersverordening is opgesteld op basis van deze laatste optie. Er is dus inhoudelijk zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bestemmingsplannen. De afgelopen jaren is gebleken dat deze plannen een adequate regeling bevatten. Voor inhoudelijke (beleids)wijziging is geen aanleiding. De vigerende plannen in Diemen Zuid en Biesbosch zijn bovendien al conserverend van aard. De ruimte die deze plannen bieden, is beperkt van aard en omvang: zo is bij bepaalde voorzieningen onderlinge uitwisseling van functies mogelijk (in het winkelcentrum bijvoorbeeld zijn zowel detailhandel, horeca als dienstverlening toegestaan, los van de exacte locatie). Ook de eventuele uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt: daarbij gaat het per definitie om 'ontwikkelingen' met een beheerskarakter, bijvoorbeeld het realiseren van aan- uit- en bijgebouwen of dakopbouwen aan of bij bestaande woningen.

De kleinschaligheid van deze 'ontwikkelingsruimte' maakt het mogelijk dat deze onverkort in de beheersverordening kunnen worden overgenomen.

Zo wordt bereikt dat er voor de burger weinig verandert ten opzichte van de huidige planologische regelingen, terwijl wel voldaan wordt aan de wettelijke eisen actualiteit en digitalisering.

Omdat de bestaande situatie per definitie uitgangspunt moet zijn bij een beheersverordening is die bestaande situatie waar mogelijk geïnventariseerd. Die inventarisatie heeft betrekking op zowel het gebruik (de functie) als op de bebouwing. In sommige gevallen blijkt de feitelijke situatie af te wijken van de vigerende bestemmingsplannen. Voor zover hieraan in het verleden met een vrijstellingsprocedure toestemming of vergunning is verleend, is sprake van een legale planologische situatie en is deze in de beheersverordening verwerkt. Een overzicht van de verleende vrijstellingen en ontheffingen is opgenomen in een bijlage bij de toelichting.

In een aantal gevallen bleek sprake van gebruik en/of bebouwing in afwijking met het bestemmingsplan, zonder dat hiervoor toestemming of vergunning is verleend. Deze zijn opgenomen in een discrepantielijst die eveneens als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen. In een aantal gevallen kan worden geconstateerd dat de situatie weliswaar (nog) niet legaal is, maar ruimtelijk geen

probleem is. Voorbeeld hiervan is bijv. een 'fout' uit het vigerende plan die kan worden hersteld, of het verwerken van nieuwe inzichten, zoals de toepassing van de meest recente erfbouwingsregeling. In die situaties wordt het gebruik cq de bebouwing in de beheersverordening alsnog planologisch mogelijk gemaakt.

In andere gevallen gaat het om ruimtelijk ongewenste situaties. Hierbij gaat het vooral om illegale ingebruikname en/of bebouwing van gemeentegrond (die niet voor uitgifte in aanmerking komt) en verboden bouwwerken in voortuinen (te hoge erfscheidingen, overkappingen, bergingen). Dit is ook in de regels van de beheersverordening verboden en blijft daarmee daarmee handhaafbaar.

Gevolgen en risico's

Financieel

In de begroting is een post opgenomen voor actualisatie van bestemmingsplannen. De kosten van het opstellen van de beheersverordening worden op deze wijze gedekt.

Juridisch

Na vaststelling van de verordening door de gemeenteraad treedt de verordening –na bekendmaking- in werking. De vigerende bestemmingsplannen vervallen daarmee automatisch. Tegen een beheersverordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Als een op basis van de beheersverordening verleende of geweigerde omgevingsvergunning of een handhavingsbesluit wordt aangevochten, is het wel mogelijk dat de rechter bij zijn toetsing de beheersverordening meeneemt en deze in het uiterste geval (overigens alleen voor het in geding zijnde perceel) onverbindend verklaart. In deze situatie verliest de beheersverordening alsnog achteraf haar rechtskracht (en is er ook geen 'ouder' plan meer om op terug te vallen). De beheersverordening wordt dus –anders dan een bestemmingsplan- nooit "onaantastbaar". Het risico beperkt zich echter tot individuele gevallen/percelen en is in die zin beperkt. Bovendien kan een beheersverordening in voorkomend geval snel "gerepareerd" worden.

Andere risico's?

n.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Na inwerkingtreding van de beheersverordening worden aanvragen om omgevingsvergunning aan de beheersverordening getoetst. Omdat de vigerende bestemmingsplannen uitgangspunt zijn geweest voor de beheersverordening, zal de inhoudelijke toetsing niet anders zijn dan op dit moment.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De beheersverordening wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt (Diemer Nieuws, Staatscourant) en tevens via de gemeentelijke website. Tevens zal de beheersverordening digitaal raadpleegbaar zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Beheersverordening Zuid (toelichting, regels, verbeelding)

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
mw. drs. A.E. Koopmanschap

Onderwerp: vaststelling beheersverordening Zuid
13-37

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 14 mei 2013;

Gelet op artikel 3.38 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

De beheersverordening Zuid met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BVzuid-VG01, zoals door burgemeester en wethouders bij dit voorstel overgelegd en vervat in de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 27 juni 2013,

De voorzitter

De griffier

Raadsvergadering dd.	27 juni 2013
☐ Voor kennisgeving aangenomen	
☒ Zonder hoofdelijke stemming aldus besloten	
geen acties gevraagd met algemene stemmen aangenomen	