

RAADSVORSTEL nr. 2014/20

De Gemeenteraad van Laren

Onderwerp : **Beheersverordening Hoefloo 20a**
Raadsvergadering d.d. : 28 mei 2014 (agendapunt 7.3)
Behandeling in : cie. R&I d.d. 20 mei 2014 (agendapunt 6.2)
Portefeuillehouder : A.H.M. Stam
Vorbereid door : Wilma Verbeek, tel.nr. 291

Laren, 8 april 2014

WAT IS HET VORSTEL?

De Beheersverordening Hoefloo 20a vaststellen, met de daarbij behorende en daarvan deel uitmakende verbeelding, regels en bijlagen, en bepalen dat deze verordening in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking.

Waarom ligt het voorstel nu voor?

Het bestemmingsplan Rijksweg 2000, partiële herziening Hoefloo 20a is 10 jaar oud. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen na 10 jaar worden herzien dan wel dient er een beheersverordening te worden vastgesteld. Na 10 jaar blijft het bestemmingsplan weliswaar van kracht, doch mogen er geen leges in rekening worden gebracht als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd passend binnen het bestemmingsplan. Onlangs is bestemmingsplan Laren West vastgesteld. In het voorontwerpbestemmingsplan was het perceel Hoefloo 20a opgenomen conform de verleende bouwvergunning en vrijstelling. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verschillende inspraakreacties binnengekomen. Tevens was er een verzoek van omwonenden tot intrekking van de onherroepelijke bouwvergunning. Die zaak is tot op heden aanhangig. Om deze reden is ervoor gekozen om het perceel buiten het bestemmingsplan Laren West te laten (het perceel is als witte vlek te zien in het bestemmingsplan Laren West). Op deze manier werd het bestemmingsplan Laren West niet belast met dit dossier. Dit laat echter onverlet, gelet op het verloop van de termijn van 10 jaar, dat het nodig is om voor het perceel Hoefloo 20a een actuele planologische regeling vast te stellen op grond van de Wro. Als er geen actuele planologische regeling is voor het perceel mogen er geen leges worden geheven voor alle diensten die in het kader van omgevingsvergunning worden aangevraagd, dat betreft diensten breder dan alleen voor het bouwen maar ook voor het kappen van bomen, inritten enz.

Waar gaat het voorstel over, wat is de doelstelling en het beoogd effect?

De artikelen 3.38 en 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening bevatten regels over het instrument beheersverordening. Tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeente voor die delen van de gemeente waarvoor geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vaststellen, waarbij het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande planologische gebruik wordt geregeld. Op het tijdstip dat de beheersverordening in werking treedt, vervalt het bestemmingsplan. Een beheersverordening lijkt veel op een bestemmingsplan, maar moet gezien worden als een algemeen verbindend voorschrift, vergelijkbaar met een wet of een plaatselijke verordening als de bouwverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande planologische regime vastlegt, wordt er geen inspraak verleend en kunnen er geen zienswijzen bij de raad ingediend of beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Hierbij moet bedacht worden dat omwonenden al eerder gebruik hebben kunnen maken van rechtsmiddelen bij de vaststelling van de partiële herziening. De beheersverordening verandert in dat opzicht niets aan hun rechtspositie.

Voor het perceel Hoefloo 20a gelden op dit moment twee planologische regimes, te weten de bouwvergunning en vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de bouw van een appartementengebouw uit 2009, evenals de van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan Rijksweg 2000, partiële herziening Hoefloo 20a. De beheersverordening ziet uitsluitend op de partiële herziening voor een villa op het perceel. De bouwvergunning blijft dan naast de beheersverordening bestaan.

Welke interne/externe partijen en burger(platformen) zijn in het voortraject betrokken?

De beheersverordening legt uitsluitend de bestaande rechten vast. Noch de inspraakverordening noch enig andere voorbereidingsprocedure is van toepassing. Mocht er zich een ontwikkeling voordoen die voldoet aan alle ruimtelijke voorwaarden en waar medewerking aan kan worden verleend, dan zal er een nieuwe planologische procedure worden doorlopen met de daarbij behorende rechtsmiddelen voor omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast is het mogelijk om op grond van de bouwvergunning vijf appartementen te realiseren op het perceel.

Wat is het vastgestelde wettelijk- en beleidskader?

De artikelen 3.38 en 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wat is het duurzaamheidsaspect van dit voorstel?

N.v.t.

Wie zijn belanghebbenden en wat voor gevolgen heeft het voorstel voor hen?

De eigenaar van Hoefloo 20a en de omwonenden zijn als belanghebbenden aan te merken. In planologische zin verandert er echter in feite niets voor hen, aangezien het geldende planologische regime voor het gebied niet wijzigt met het vaststellen van de beheersverordening. Immers, de bestaande planologische situatie van de partiële herziening wordt bekrachtigd door het vaststellen van de beheersverordening. Daarnaast blijft de onherroepelijke bouwvergunning van kracht.

Welke relatie heeft dit voorstel met de BEL-gemeenten en de BEL Combinatie?

N.v.t.

Welke financiële middelen zijn met het besluit gemoeid?
--

De kosten van het opstellen van de beheersverordening zijn € 1400,-- en vallen onder de post ruimtelijke ordening algemeen.

Wat zijn alternatieven voor het voorstel en de consequenties hiervan?
--

Geen beheersverordening vaststellen. We lopen dan risico dat we bij toekomstige aanvragen voor het realiseren van een villa en bijbehorende zaken geen leges in rekening mogen brengen. Met de voorliggende beheersverordening worden niet de rechten van de onherroepelijke bouwvergunning planologisch verankerd.
--

Wat zijn de juridische consequenties van het voorstel?

Er staat tegen het vaststellen van de verordening geen bezwaar of beroep open. De vigerende planologische situatie van de partiële herziening wordt verankerd.
--

Welke afspraken maken we over uitvoering en realisatie?
--

Openbare bekendmaking van de vaststelling en inwerkingtreding van de verordening conform de wettelijke eisen.

Welke afspraken maken we over de communicatie en rapportage?

-

Bijlagen:

- Planregels Beheersverordening Hoefloo 20A
 - Toelichting Planregels Beheersverordening 20A
 - kaartje Hoefloo 20A
- (= vormen samen het raadsbesluit)

Het college van burgemeester en wethouders van Laren,

mevr. mr. E.J.J.P Engels
wnd. secretaris

drs. E.J. Roest
burgemeester

Aanvaard

(unaniem;
14 vóór)



Liberaal  Laren

AMENDEMENT

De raad van Laren, bijeen in openbare vergadering d.d. 28 mei 2014;

Bij agendapunt 7.3, Beheersverordening Hoefloo 20A (20);

Gelet op art. 33 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad;

Gehoord hebbende de discussie in commissie R&I van 20 mei jl. over dit onderwerp;

Overwegende, dat het gewenst is om elke onduidelijkheid weg te nemen over de vraag of er ook na intrekking van de bestaande omgevingsvergunning een nieuwe mogelijkheid is om bouw conform die omgevingsvergunning te realiseren;

Om dit laatste uit te sluiten wordt voorgesteld om:

Aan artikel 1.6 van de Planregels Beheersverordening Hoefloo 20A, inzake bestaande legale bouwwerken (onder Regels, hoofdstuk 1, Inleidende regels, Artikel 1 Begrippen)

'bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening:

- a. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
- b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen

toe te voegen (aan het bepaalde onder b.):

, tenzij de omgevingsvergunning nadien wordt ingetrokken op grond van het bepaalde in artikel 2.33, tweede lid, aanhef en onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Toelichting:

Er is een nauwe relatie met artikel 2.2 van de planregels, inzake het bestaand legaal gebruik:

2.2 bestaand legaal gebruik

In aanvulling op het bepaalde in lid 2.1 geldt, voor zover het bestaande legale gebruik (bouwen en gebruik) afwijkt van hetgeen in lid 2.1 is geregeld, het volgende:

- a. de in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande legale bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande legale gebruik;
- b. bestaande legale bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In artikel 2.2 onder b. is bepaald dat *'bestaande legale bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie'*. Tot bestaande legale bouwwerken worden, op grond van het bepaalde in artikel 1.6, aanhef en onder b. ook gerekend *'de bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening: (...)'*

b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, tenzij de omgevingsvergunning nadien wordt ingetrokken op grond van het bepaalde in artikel 2.33, tweede lid, aanhef en onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.'

Binnen het plangebied is enkele jaren geleden (in 2009) een bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) verleend, waarmee vijf appartementen gerealiseerd mogen worden. Het vergunde bouwwerk is tot op heden niet gebouwd. Daarom wordt in deze toelichting aandacht besteed aan de uitleg van de bovenstaande regels.

Zolang de omgevingsvergunning niet wordt ingetrokken door het college, mogen de vijf appartementen gebouwd worden. Als de omgevingsvergunning (onherroepelijk) is ingetrokken, is de mogelijkheid om dat bouwplan alsnog te realiseren, vervallen.

VVD-Laren



Liberaal Laren

