



Raadsvoorstel

GEWIJZIGD

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	13G0000073
AGENDAPUNT	00	TER INZAGE	
NUMMER	00022/13	BIJLAGE(N)	
RAADSVERGADERING	30 mei 2013		
COMMISSIE	RZ		
ORGANISATIEONDERDEEL	RO		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Henrike Geurkink		
TOESTELNUMMER	291816		

Onderwerp

Vaststelling Beheersverordeningen "Beschermd dorpsgezicht Abcoude en Beschermd Dorpsgezicht Baambrugge" en "Meerlanden, Hollandse Kade e.o."

Voorstel

Voorgesteld wordt:

- In te stemmen met de beantwoording van de ingediende inspraakreacties;
- De beheersverordening "Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge" vast te stellen;
- De beheersverordening "Meerlanden, Hollandse Kade e.o." vast te stellen.

Toelichting

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar moeten worden herzien. Als alternatief instrument voor het bestemmingsplan is in de Wro de beheersverordening opgenomen. De bestemmingsplannen voor de beschermde dorpsgezichten van Abcoude en Baambrugge en voor de gebieden Meerlanden en Hollandse Kade zijn aan herziening toe. Voor deze gebieden is een beheersverordening voorbereid, waarmee bestaande bebouwing en bestaand gebruik wordt vastgelegd.

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar moeten worden herzien. Als sanctie is daarbij opgenomen dat voor bestemmingsplannen die op 1 juli 2013 ouder zijn dan 10 jaar, geen leges meer kunnen worden geheven in ruimtelijke procedures. Om aan de wettelijke verplichting te voldoen en om het eventueel mislopen van leges te vermijden, is voor de beschermde dorpsgezichten van Abcoude en Baambrugge en de gebieden Meerlanden en Hollandse Kade een beheersverordening opgesteld, die nu ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

Relatie beleidsplan

De beheersverordeningen zijn opgenomen in bestuursopdracht 8.4: Het voltooien van het proces van actualisatie van bestemmingsplannen ten behoeve van kaderstelling, zekerheid en toetsing

Waarom naar de raad

Het vaststellen van ruimtelijke beleidkaders middels bestemmingsplannen of beheersverordening is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Doelstelling en resultaat

Met het vaststellen van de beheersverordeningen geldt voor de betrokken gebieden weer een actueel toetsingskader voor vergunningen en ontwikkelingen. Tevens is de legesheffing in deze gebieden veiliggesteld.

Argumenten en alternatieven

De basisregel van de beheersverordeningen is dat bestaande (legale) bebouwing mag blijven bestaan en in dezelfde vorm mag worden herbouwd en dat bestaand (legaal) gebruik mag worden voortgezet. In aanvulling hierop zijn in de verordening aan- en bijbouwregels opgenomen, bijzondere gebruiksregels en een aantal ontheffingsmogelijkheden.

Met deze invulling van de verordeningen wordt zo nauw mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsplannen. De mogelijkheden die in deze bestemmingsplannen waren opgenomen, komen ook terug in de beheersverordeningen. De verordeningen zien er anders uit, maar er verandert dus vrijwel niets aan wat er kan en mag ten opzichte van de eerder geldende bestemmingsplannen. Er zijn enkele punten die wel anders zijn:

- Het in gewijzigde vorm vervangen van het hoofdgebouw op het perceel is op basis van de beheersverordening niet mogelijk. In de beschermde dorpsgezichten kon dit feitelijk al niet (artikel 4 lid 1 van het bestemmingsplan), maar in Meerlanden of aan de Hollandse Kade zou bij volledige nieuwbouw een iets andere vorm op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn.
- In het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Abcoude" zaten enkele nog ongebruikte wijzigingsbevoegdheden. Deze kunnen niet worden meegenomen in de beheersverordening. Het betreft m.n. het stationsgebied.
- In de beheersverordeningen is een zonering en aanlegvergunningstelsel opgenomen voor archeologie. Dit betreft een wettelijke verplichting.

De ervaring leert dat bij het volledig vernieuwen van een woning (ook al is deze wel in een bestemmingsplan opgenomen) vrijwel altijd een uitgebreide ruimtelijke procedure (met omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) nodig is, omdat in de loop van de planperiode wensen ontstaan, die niet volledig in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Iets vergelijkbaars geldt voor de voorwaarden uit een wijzigingsbevoegdheid. Het blijkt lastig om de voorwaarden bij een wijzigingsbevoegdheid zo te formuleren dat ze ook na verloop van jaren nog aan de wensen voldoen. In de praktijk blijken de concrete bouwplannen vaak niet te voldoen aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid, zodat ook hiervoor een aparte ruimtelijke procedure moet worden gevoerd.

Dat deze mogelijkheden (vervangen hoofdgebouw en wijzigingsbevoegdheden) in de beheersverordening niet terugkomen, betekent dus weinig voor de bestaande praktijk.

Wanneer zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die acceptabel worden gevonden, kunnen deze met een ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) worden gerealiseerd. Daarbij blijven onderzoeksverplichtingen en plankosten vanzelfsprekend voor de initiatiefnemer.

Er is niet gekozen voor het opstellen van een conserverend bestemmingsplan voor deze gebieden. Daarvoor zijn verschillende redenen te noemen:

- Er worden in dit gebied geen ontwikkelingen verwacht die dusdanig concreet zijn dat ze in een bestemmingsplan zouden kunnen worden opgenomen. (Plusmarkt Abcoude en Voormalig gemeentehuis doorlopen een eigen procedure).
- Toekomstige ontwikkelingen kunnen ook eenvoudig met een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening ruimtelijk worden ingebed.
- De beheersverordening is ca. 50% goedkoper dan een bestemmingsplan.
- De beheersverordening kost minder ambtelijke inzet, door de eenvoudige opzet en de kortere procedure.

Hiertegenover staat een beperkte vermindering van gebruiksgemak. Dit is echter ook een kwestie van gewenning. De aard van de regeling komt sterk overeen met het bestemmingsplan, maar de opbouw van de verordening is anders. In de communicatie en de ondersteuning wordt daar bijzonder aandacht aan besteed.

Ten opzichte van de concept beheersverordeningen zijn nog enkele verbeteringen aangebracht. Dit betreft met name de volgende punten:

- De paragraaf cultuurhistorie is aangevuld
- Het lijstje met legale afwijkende functies op de Hollandse Kade is aangevuld.
- Op sommige kaarten was de term "beschermd dorpsgebied" opgenomen. Dit wordt verbeterd.
- De beheersverordening "Meerlanden, Hollandse Kade e.o." wordt op sommige plaatsen per abuis nog "Meerlanden en Fluitekruid" genoemd.
- In artikel 4.3.4 lid c wordt achter de aantallen woningen toegevoegd: (inclusief bestaande woningen).
- In artikel 4.1.3 lid b sub 1 de zinsnede "vanaf de openbare weg" vervangen door "vanaf enige openbare weg". Dit om discussies te voorkomen over de openbare weg waar het om gaat.
- In artikel 4.3.4 lid c wordt de tikfout bij 'vlak III' hersteld.

Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na vaststelling worden de beheersverordeningen op de wettelijke wijze gepubliceerd en beschikbaar gesteld via ruimtelijkeplannen.nl en 0736.ROpubliceer.nl. Hier zijn ook de concept beheersverordeningen nog te raadplegen.

Het betreft de eerste beheersverordeningen van onze gemeente. Van de eerste ervaringen die hiermee in de praktijk worden opgedaan kunnen we lering trekken voor volgende

beheersverordeningen. In december 2013 volgde de definitieve beheersverordeningen voor Amstelhoek en Wilnis. Bij de totstandkoming hiervan wordt de ervaring met deze verordeningen betrokken.

Communicatie en participatie

Van 8 februari tot en met 21 maart 2013 was er inspraak mogelijk op de beheersverordeningen. Dit is bekend gemaakt met een publicatie op de gemeentepagina en de gemeentelijke website. Daarnaast is op alle adressen in de plangebieden een uitgebreide brief en folder bezorgd. Hierin is uitgelegd hoe de verordeningen konden worden bekeken, waar men met vragen terecht kan en hoe eer op kon worden gereageerd.

In totaal zijn er 10 inspraakreacties ingediend op de beheersverordening voor de beschermde dorpsgezichten (allen betrekking hebbend op Abcoude) en 1 inspraakreactie op het gebied Meerlanden en Hollandse Kade. De reacties zijn opgenomen in een korte inspraaknota die bij dit voorstel is gevoegd.

De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen in de beheersverordeningen, nl.:

- De aanduidingen voor politiebureau en postkantoor worden van de functiekaart verwijderd.
- Van een stukje grond met de aanduiding "Groen" bij de Voordijk 2 wordt deze aanduiding verwijderd, aangezien het feitelijk gebruik van deze grond tuin is.

Door diverse inwoners is hiernaast gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vragen te stellen via de mail of telefoon en van de mogelijkheid om een uittreksel uit het voorgaande bestemmingsplan via mail toegestuurd te krijgen. Voor een enkele vraag is een afspraak gemaakt (ter plekke of op het gemeentehuis). De geboden mogelijkheden lijken naar tevredenheid in een behoefte te hebben voorzien.

Kernenbeleid

Zoals hierboven is aangegeven is in de betrokken gebieden in de kernen expliciet aandacht besteed aan de inspraakperiode.

Kosten, baten en dekking

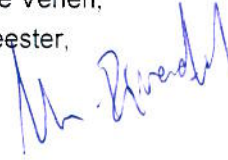
De (externe) kosten voor het maken van de beheersverordeningen bedragen € 9.850,= voor de beschermde dorpsgezichten en € 8.550,= voor het gebied Meerlanden, Hollandse Kade e.o.. Deze kosten zijn gedekt uit het budget voor het in de begroting opgenomen budget van €60.000,= voor bestemmingsplannen (grotendeels reeds in 2012 gemaakt). Ambtelijke tijdsbesteding voor de beheersverordeningen is in totaal ca. 200 uur per plan.

Met de beheersverordeningen hebben deze gebieden weer een actueel planologisch toetsingskader. Daarmee wordt voorkomen dat na 1 juli 2013 geen leges in verband met ruimtelijke plannen kunnen worden geheven.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris,

de burgemeester,





De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van
burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. **00022/13 van 30 mei 2013**);

gelezen de notitie met beantwoording van inspraakreacties;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- In te stemmen met de beantwoording van de ingediende inspraakreacties;
- De beheersverordening "Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge" vast te stellen;
- De beheersverordening "Meerlanden, Hollandse Kade e.o." vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 30 mei 2013.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,