



# Raadsvoorstel

|                       |                   |                   |                      |
|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| AAN                   | de gemeenteraad   | REGISTRATIENUMMER | 13G0000093           |
| AGENDAPUNT            | 4c                | TER INZAGE        |                      |
| NUMMER                | 0035/13           | BIJLAGE(N)        |                      |
| RAADSVERGADERING      | 27 juni 2013      |                   |                      |
| COMMISSIE             | Ruimtelijke Zaken |                   | Concept              |
| ORGANISATIEONDERDEEL  | RO                |                   | beheersverordeningen |
| PORTEFEUILLEHOUDER    | David Moolenburgh |                   |                      |
| BEHANDELEND AMBTENAAR | Hans van Berkel   |                   |                      |
| TOESTELNUMMER         | 0297-551574       |                   |                      |

## Onderwerp

**Vaststelling tijdelijke beheersverordeningen "Amstelhoek" en "Kom Wilnis"**

## Voorstel

Voorgesteld wordt:

- De beheersverordening "Amstelhoek" vast te stellen.
- De beheersverordening "Kom Wilnis" 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 Amstelhoek (te weten 'Amstelhoek 1973' en 'Mennonietenbuurt') en voor Kom Wilnis 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. Dit geldt ook voor de gebieden Amstelhoek en Wilnis. Om aan de wettelijke verplichting te voldoen en om het eventueel mislopen van leges te vermijden, is voor de gebieden van Amstelhoek en Kom Wilnis 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 beleidskaders 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**

Onder dit kopje komen de volgende punten aan bod:

1. Wat houdt een beheersverordening in?
2. Waarom een beheersverordening en geen conserverend bestemmingsplan?
3. Wat verandert er t.o.v. het oude bestemmingsplan?
4. Wat betekent het vervallen van de wijzigingsbevoegdheden voor de praktijk?
5. Waarom nu een 'tijdelijke' en straks een 'definitieve' beheersverordening?
6. Hoe is inspraak en rechtsbescherming gewaarborgd?

### 1. Wat houdt een beheersverordening in?

De basisregel van een beheersverordening 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.

### 2. Waarom een beheersverordening en geen conserverend bestemmingsplan?

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.
- 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 bijzondere aandacht aan besteed.

### 3. Wat verandert er t.o.v. het oude bestemmingsplan?

Er zijn enkele punten die wel anders zijn onder de nieuwe beheersverordeningen dan onder de oude

- Omdat wijzigingsbevoegdheden binnen een beheersverordening niet kunnen worden overgenomen, is het volgende niet langer mogelijk in Kom Wilnis:
  - o het verwijderen van bepaalde aanduidingen op woonpercelen of percelen met een gemengde functie (die aangeven dat er ook nog andere functies zijn toegestaan);
  - o het wijzigen van bedrijfs- en recreatieve percelen (onder voorwaarden) in woonpercelen;
  - o het wijzigen van bedrijfs- en groenpercelen op specifieke locaties in bepaalde andere percelen die gekenmerkt worden door een andere vorm van gebruik.
- Omdat wijzigingsbevoegdheden binnen een beheersverordening niet kunnen worden overgenomen, is het volgende niet langer mogelijk in Amstelhoek (Mennonietenbuurt):
  - o het onderbrengen van een industriële activiteit, geen A-inrichting zijnde, in een andere categorie als op grond van technologische ontwikkelingen de in de Staat van Inrichtingen vermelde categorie niet meer de juiste is.
- In de beheersverordeningen is een zonering en aanlegvergunningstelsel opgenomen voor archeologie. Dit betreft een wettelijke verplichting.

### 4. Wat betekent het vervallen van de wijzigingsbevoegdheden voor de praktijk?

Het verwijderen van bepaalde aanduidingen (bepaalde vormen van toegestaan gebruik) van een perceel komt niet vaak voor.

Het wijzigen een bepaalde vorm van gebruik die kenmerkend is voor een perceel, in een andere vorm van gebruik, is onder de beheersverordening alleen nog mogelijk met een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening (meestal de uitgebreide procedure). In de praktijk is dit toch de meest bewandelde weg.

Een van de redenen waarom in plaats van een wijzigingsbevoegdheid meestal van een omgevingsvergunning wordt gebruikgemaakt, is dat het lastig blijkt om de voorwaarden bij een wijzigingsbevoegdheid zo te formuleren dat deze ook na verloop van jaren nog voldoen aan de eisen van de praktijk. 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 (het schrappen van bepaalde vormen van toegestaan gebruik, het wijzigen een bepaalde vorm van toegestaan gebruik in een andere vorm van toegestaan gebruik, en het wijzigen van de categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten) 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 de beheersverordening) worden

gerealiseerd. Daarbij blijven onderzoeksverplichtingen en plankosten vanzelfsprekend voor de initiatiefnemer.

#### 5. Waarom nu een 'tijdelijke' en straks een 'definitieve' beheersverordening?

Het is niet haalbaar om voorafgaand aan de vaststelling van de beheersverordeningen voor Amstelhoek en Wilnis een inspraakprocedure te doorlopen en toch de datum van 1 juli 2013 te halen. Hiervoor waren twee oplossingsrichtingen:

- a. De beheersverordeningen worden zo spoedig mogelijk opgesteld en in de inspraak gebracht, zodat de periode waarin géén actueel bestemmingsplan beschikbaar is zo kort mogelijk is (inschatting november 2013). Het legesrisico wordt daarbij geaccepteerd.
- b. De beheersverordeningen worden zo spoedig mogelijk opgesteld en vastgesteld in de raadsvergadering van juni 2013, waarbij reeds in de overwegingen wordt opgenomen dat het gaat om een voorlopige vaststelling. Hierna wordt zorgvuldig inspraak gevoerd op basis waarvan de aangepaste beheersverordening opnieuw wordt vastgesteld. Dit betreft geen beperking van inspraak, maar verschuiving van inspraak.

Ingeschat wordt dat er voor deze gebieden mogelijk ontwikkelingen te verwachten zijn, waardoor er een risico op het mislopen van aanzienlijke legesopbrengsten ontstaat. Naar onze mening is dit niet wenselijk. Wij hebben dan ook gekozen voor het tijdig vaststellen van de beheersverordeningen overeenkomstig de tweede optie. Hierover is de gemeenteraad in februari 2013 per memo ingelicht.

De wet verzet zich niet tegen deze werkwijze. Aan de beheersverordening zijn geen procedurele voorwaarden gekoppeld. Hij mag dan ook zonder meer in de raad worden vastgesteld. Er is ook niets dat zich er tegen verzet dat een aangepaste verordening voor hetzelfde gebied na een aantal maanden nogmaals wordt vastgesteld. Juridisch is deze optie dus mogelijk. Belangrijker is echter dat de verordeningen op zorgvuldige en begrijpelijke wijze tot stand komen. Hier wordt zorg voor gedragen door de voorlopige vaststelling in combinatie met de inspraakprocedure. Voor een nadere toelichting op de rechtsbescherming en inspraak bij deze procedure, zie de onderstaande toelichting.

#### 6. Hoe is inspraak en rechtsbescherming gewaarborgd?

In een beheersverordening blijven alle rechten die betrokkenen hebben in stand. De wetgever heeft daarom geen rechtsbescherming opgenomen in het kader van de vaststelling van de beheersverordening.

Bij het opstellen van een beheersverordening wordt wel getracht de toetsing ervan zo eenvoudig en inzichtelijk mogelijk te maken. Er worden dan ook doorgaans bijlagen bijgevoegd, waaruit de bestaande situatie eenvoudig is af te lezen. Dit zijn geen rechtstreeks bindende onderdelen van de beheersverordening, maar hulpmiddelen om te bepalen wat bestaand is.

Om de beheersverordening en de bijlagen voor de toetsing zo accuraat mogelijk te krijgen is in onze ogen inspraak wel heel wenselijk. Ook onze Inspraakverordening gaat er van uit dat we in dergelijke processen inspraak voeren. Gelet op het feit dat bestaande rechten in een beheersverordening volledig gerespecteerd worden, achten wij het gerechtvaardigd om de inspraak voor de verordeningen "Amstelhoek" en "Kom Wilnis" pas te doorlopen na de eerste (voorlopige) vaststelling van de beheersverordeningen. Definitieve vaststelling kan dan plaatsvinden na de inspraak.

In gebieden waar een beheersverordening in procedure wordt gebracht, wordt extra aandacht besteed aan de uitleg over dit nieuwe instrument. Hiervoor is een folder ontwikkeld die in het kader van de inspraak rond de beheersverordeningen in Abcoude en Baambrugge wordt toegezonden aan alle adressen in de plangebieden. Voor de gebieden "Amstelhoek" en "Kom Wilnis" zal daarnaast nog ruim aandacht worden besteed aan het hoe en waarom van de afwijkende procedure, waarbij centraal staat dat een ieders bestaande rechten in stand blijven.

### **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](http://ruimtelijkeplannen.nl) en [0736.ROpubliceer.nl](http://0736.ROpubliceer.nl).

Het betreft tijdelijke beheersverordeningen. In december 2013 volgen de definitieve beheersverordeningen voor Amstelhoek en Wilnis. Bij de totstandkoming hiervan wordt de voortgebouwd op de ervaring die is opgedaan met de tijdelijke verordeningen voor Amstelhoek en Wilnis en met de beheersverordening Beschermd dorpsgebied Abcoude en beschermd dorpsgebied Baambrugge en de beheersverordening Meerlanden, Hollandse Kade e.o.

### **Communicatie en participatie**

Op deze tijdelijke de beheersverordeningen is geen inspraak mogelijk geweest. Dit is overeenkomstig het memo dat uw raad in februari jl. hierover heeft ontvangen. Zie verder onder bovenstaande kopje: *"Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?"*

### **Kernenbeleid**

Zoals hierboven is aangegeven zal aan de betrokken gebieden in de kernen expliciet aandacht besteed in de inspraakperiode voor de definitieve beheersverordeningen Amstelhoek en Kom Wilnis. Deze inspraakperiode zal plaatsvinden in de tweede helft van 2013.

### **Kosten, baten en dekking**

De (externe) kosten voor het maken van de beheersverordeningen bedragen € 4.900,=. Deze kosten zijn gedekt uit het in de begroting opgenomen budget van € 60.000,= voor bestemmingsplannen.

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  
(raadsvoorstel nr. **0035/13** van **27 juni 2013**);

### **Besluit**

- De beheersverordening "Amstelhoek" vast te stellen.
- De beheersverordening "Kom Wilnis" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,  
d.d. 27 juni 2013

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,