Gemeente
De Ronde Venen

Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	15G0000006
AGENDAPUNT	4d	TER INZAGE	ja
NUMMER	002/15	BIJLAGE(N)	beheersverordening
RAADSVERGADERING	5 februari 2015		Inspraaknota
			Nota van wijzigingen
COMMISSIE	Commissie RZ		
ORGANISATIEONDERDEEL	Ruimte		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	P. Uijttenboogaard		
TOESTELNUMMER	29 18 61		

Onderwerp

Beheersverordening Mijdrecht Woongebied Zuid

Voorstel

1. De beheersverordening Mijdrecht Woongebied Zuid vast te stellen.

Inleiding

De gemeente is wettelijk verplicht om planologische regimes elke 10 jaar te actualiseren. Deze beheersverordening vormt het nieuwe planologisch regime voor het plangebied Mijdrecht Woongebied Zuid. Om het planologische regime vast te leggen zijn er twee instrumenten beschikbaar: een bestemmingsplan of een beheersverordening. Voor dit plangebied is gekozen voor een beheersverordening, niet alleen omdat het sneller en goedkoper in de procedure is, maar ook omdat in dit gebied geen specifieke ontwikkelingen worden voorzien.

Met een beheersverordening wordt de bestaande situatie (gebruik en bebouwing) in een gebied vastgelegd. Bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen, zodat bijvoorbeeld ook de binnenplanse afwijkingen mogelijk blijven. Een beheersverordening is dan ook vergelijkbaar met een conserverend bestemmingsplan. Procedureel is het echter een eenvoudiger, goedkoper en sneller instrument mede omdat zienswijzen- en beroepsmogelijkheden ontbreken. Wel is er uitgebreid aandacht voor inspraak geweest. Medewerking aan een eventuele ontwikkeling kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van een separate procedure in afwijking van de beheersverordening.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening, door een geldende beheersverordening, die voldoet aan wettelijke verplichtingen en huidige normen, zoals geldende wet- en regelgeving. De vastgestelde beheersverordening dient ter toetsing van ontwikkelingen en bouwactiviteiten.

Argumenten

1.1 *Met de beheersverordening wordt voldaan aan de verplichting om een actueel planologisch kader vast te stellen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).*
Niet tijdige herziening kan leiden tot het missen van legesinkomsten. Vanuit uw raad is in de eerste helft van 2012 het voorstel gekomen om te kiezen voor een beheersverordening boven een bestemmingsplan in de gevallen dat dit mogelijk is, omdat hiermee kosten kunnen worden bespaard en tijd kan worden gewonnen.

1.2 *De aanpassingen in de beheersverordening leiden enkel tot een verbetering.*
Er zijn zes inspraakreacties ontvangen. Drie hebben betrekking op zaken die planologisch niet relevant zijn, zoals bijvoorbeeld een verplaatste tafeltennistafel, te grote bomen of achterstallig onderhoud van groenvoorzieningen. Deze zijn ter behandeling of informatie doorgegeven aan de betreffende afdeling. Drie daarvan hebben deels geleid tot aanpassing dus verbetering van de beheersverordening. Zo heeft één inspraakreactie aanleiding gegeven de verordeningenkaart aan te passen en twee hebben aanleiding gegeven de tekst op detail te wijzigen en een extra bouwregel op te nemen. Deze inspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota beantwoording inspraakreacties.

1.3 *Waarom een beheersverordening en geen conserverend bestemmingsplan?*
Met een beheersverordening wordt de bestaande situatie (gebruik en bebouwing) in een gebied vastgelegd. Bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen, zodat bijvoorbeeld ook de binnenplanse afwijkingen mogelijk blijven. Een beheersverordening is dan ook vergelijkbaar met een conserverend bestemmingsplan. Procedureel is het echter een eenvoudiger, goedkoper en sneller instrument mede omdat zienswijzen- en beroepsmogelijkheden ontbreken. Medewerking aan een eventuele ontwikkeling kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van een separate procedure in afwijking van het dan geldend planologische regime.

Kanttekeningen

nvt

Financiën

De beheersverordening maakt deel uit van de afronding herzieningsoperatie bestemmingsplannen. Aan de realisering van deze beheersverordening zijn voor de gemeente geen kosten, anders dan de plankosten, verbonden. Deze worden gedekt uit het budget voor reguliere bestemmingsplannen (E811).

Communicatie

nvt.

Kernenbeleid

Alle bewoners en gebruikers zijn schriftelijk geïnformeerd over het nieuwe planologische kader en om mogelijke onduidelijkheden en onjuistheden in de beheersverordening op te sporen heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden. Hiervoor heeft de beheersverordening zes weken ter inzage gelegen om een ieder de gelegenheid te geven kennis te nemen van het plangebied en eventueel een inspraakreactie te geven. Daarnaast is een inloopavond georganiseerd. Belanghebbenden konden tijdens avond kennis nemen van het plan, nadere uitleg krijgen van de opzet van een beheersverordening, vragen stellen en een reactie geven. Een ieder die een inspraakreactie heeft gegeven is na het collegebesluit schriftelijk over de voortgang geïnformeerd. Naast de inloopavond zijn ook verschillende vragen, telefonisch of per e-mail beantwoord.

Vervolg

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. Na vaststelling wordt de beheersverordening op de wettelijke wijze gepubliceerd en beschikbaar gesteld.

Evaluatie

nvt

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente
De Ronde Venen

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van
(raadsvoorstel nr. **002/15** van 5 februari 2015).

Besluit

1. de beheersverordening Mijdrecht Woongebied Zuid vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 5 februari 2015.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

BEHEERSVERORDENING MIJDRECHT WOONGEBIED ZUID

Nota beantwoording inspraakreacties

Inloopbijeenkomst
Op dinsdag 30 september 2014 is van 19.30 tot 21.00 uur in het Gemeentehuis Mijdrecht een inloopbijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst is bezocht door 40 – 50 personen.

Tijdens de inloopavond konden betrokken inwoners zich laten informeren over wat een beheersverordening betekent en daarbij specifiek hun perceel bekijken en eventueel vragen stellen.

Tijdens de avond is aan de bezoekers uitgelegd, dat het tot nu toe geldende bestemmingsplan "Woongebied Mijdrecht Zuid" het einde van zijn geldingsduur nadert. Om die reden is het noodzakelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied opnieuw vast te leggen. De eenvoudigste manier om dit te doen is via een beheersverordening. Daarmee worden in feite de regels uit het oude bestemmingsplan nog 10 jaar voortgezet. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor het overgrote deel van de bezoekers volstond deze informatie. Enkele bezoekers hadden specifieke vragen over woninguitbreiding of gebruik. Deze zijn zoveel mogelijk ter plekke beantwoord. Een enkele vraag is later per mail beantwoord.

Daarnaast werden vragen gesteld die niet rechtstreeks met de beheersverordening te maken hebben. Bijvoorbeeld over het onderhoud van openbaar groen of ongedierte. Deze vragen zijn uitgezet bij de desbetreffende vak afdelingen binnen de gemeente.

Een enkeling was ontevreden over de communicatie van de gemeente. Uitgelegd is dat deze inloopavond juist bedoeld is om eventuele onduidelijkheden weg te nemen.

Samenvattend is de inloopavond prettig verlopen. Er was een goede opkomst en er werd met de mogelijkheid om vragen te stellen in een behoefte voorzien.

Terinzageperiode
De ontwerpbeheersverordening heeft van 26 september tot 6 november 2014 voor inspraak ter inzage gelegen. Hierop zijn zes reacties ontvangen, welke hieronder nader zijn toegelicht.

1. Inspraakreactie Wipmolen 17

Reactie:
Wij hebben begrepen, dat de beheersverordening een voortzetting is van het bestemmingsplan en dat er geen grote wijzigingen komen. Wij willen wel meegeven, dat de groenvoorziening en de bomen het woon- en leefgebied behoorlijk aantasten, zoals bomen die te groot worden en verwaarlozing van de groenvoorziening. Graag willen wij hier duidelijkheid over hebben voor de toekomst.

Antwoord:
Onderhoud van groenvoorzieningen is niet relevant voor een beheersverordening en kan hier dan ook niet in geregeld worden.

Het verzoek is ter behandeling doorgestuurd aan de betreffende afdeling.

2. Inspraakreactie Rodolphstraat 5

Reactie:
De Rodolphstraat is een smalle straat. De percelen grenzen aan de achterzijde aan de tuinen van de tegenoverliggende huizen. Graag zou ik zien, dat de regels voor deze achtertuinen dezelfde zijn als aan de tuinen aan de voorzijde van de straat. Nu wordt er te dicht gebouwd op de ramen van de huizen aan de Rodolphstraat.

Antwoord:
In de beheersverordening zijn alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan en het huidige gebruik opnieuw vastgelegd. Zo ook de bouwmogelijkheden voor (achter)tuinen. Wijzigingen in gebruiks- en bouwrechten ten opzichte van het huidig geldende plan kunnen met een beheersverordening niet mogelijk worden gemaakt.

Het is tevens mogelijk om, onder voorwaarden, vergunningvrije gebouwen en bouwwerken te plaatsen. Deze hoeven en mogen ook niet aan een bestemmingsplan of beheersverordening te worden getoetst.

BEHEERSVERORDENING MIJDRECHT WOONGEBIED ZUID

NOTA VAN WIJZIGINGEN

Wijzigingen n.a.v. inspraakreacties

Toelichting

Par. 3.1.	Uitgangspunten. De woorden "in principe" zijn verwijderd.

Regels

Aan artikel 4.1.2 is het volgende toegevoegd:	b.	indien een goothoogte is aangegeven, mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangegeven goothoogte bedragen en mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 5 m meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;
	c.	in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de besluitvlak Centrum niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte.
Aan artikel 4.1.3 is toegevoegd:	c.	voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte 200 m2 of meer bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen maximaal 50 m2 mag bedragen, vermeerderd met 5% van het aantal vierkante meters dat deze gronden groter zijn dan 200 m2 tot een absoluut maximum van 90 m2.

Verbeelding	De grens van het besluitvlak Waterkering op het perceel Koningsspil 45 is aangepast.

Ambtelijke wijzigingen:

Toelichting Par. 2.2	Bij Historische ontwikkeling zijn enkele jaartallen gewijzigd en de alinea Bebouwing is verwijderd.
Par. 5.4	De 3e zin is als volgt gewijzigd: Er is inmiddels een nieuw bestemmingsplan vastgesteld op basis waarvan de verkoop van LPG niet meer wordt toegestaan.
Regels Artikel 1	Begrip 1.14 onder b is aangepast. Artikel 3.2 van de toelichting is ook op dit punt gewijzigd.
Artikel 11 Parkeren	Toegevoegd.
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten	55 LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING e.v.is verwijderd
Verbeelding	Het plangebied ter plaatse van het recent vastgestelde bestemmingsplan Blijdrecht is uit de beheersverordening gehaald.

3. Inspraakreactie Korenbloem 30

Reactie:
Het valt mij op dat er een oude kaart en beelden van Google Streetview zijn gebruikt. Ik woon aan de Korenbloem 30 in een appartementencomplex.
Naast dit appartementencomplex is daarop bestrating te zien met een tafeltennistafel. Deze bestrating is jaren geleden verwijderd en de tafeltennistafel is verplaatst.
Ik weet niet in hoeverre dit detail van belang is voor de beheersverordening, maar het lijkt mij juist dat dit actueel is.

Antwoord:
Het is een begrijpelijke opmerking. En toch is het minder van belang dat er waarschijnlijk een niet meer geheel up-to-date ondergrond is gebruikt. Wel belangrijk is dat het een ondergrond is die is uitgesneden uit de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN). Dat is het geval. Ook belangrijk is dat – binnen die ondergrond – de geografische coördinaten van gebouwen en grote vaste elementen (de loop van grote wegen bijvoorbeeld) kloppen. Of kleine elementen er wel of niet op staan, is minder belangrijk.

Los van wat er op de ondergrond / luchtfoto wel of niet te zien is, zijn in de beheersverordening alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan (dat vervangen wordt door de beheersverordening) opnieuw vastgelegd. De beheersverordening is daarvoor NIET afhankelijk van wat er op de kaart van de geografische ondergrond, of op een luchtfoto, te zien is. De mogelijkheid die er is om speelattributen te plaatsen, is dus niet afhankelijk van wat er op de kaart van de geografische ondergrond of op de luchtfoto te zien is, maar uitsluitend afhankelijk wat er in de beheersverordening (of hogere regelgeving) is geregeld aangaande de mogelijkheid om op een bepaalde plek een speeltoestel neer te zetten.

Reactie:
Ik wil tevens van de gelegenheid gebruik maken aan te geven, dat ik het raadplegen in de digitale vorm lastig vind. Het is een ingewikkeld programma met veel onduidelijke knoppen.

Antwoord:
Voor veel mensen is dit helaas het geval. Digitale bestemmingsplanviewers bestaan nog niet zo lang. Op den duur zullen de viewers ongetwijfeld een groter gebruiksgemak krijgen – en de gebruikers een vanzelfsprekender vaardigheid in het gebruik van dergelijke digitale zaken (steeds meer zaken worden digitaal; mensen kunnen er op den duur mee 'lezen en schrijven'). Dat is echter de toekomst. Op dit

moment is het doel van de gemeente om én te voldoen aan de wettelijke eisen op het punt van het beschikbaar stellen van digitale bestemmingsplannen en beheersverordeningen, én om het gebruiksgemak, waar dat mogelijk is, te verbeteren.

4. Inspraakreactie Koningsspil 45
5. Inspraakreactie Koningsspil 49

Reactie:
In de huidige situatie is een gedeelte van het bouwvlak tot een hoogte ca. 3 m bebouwd. De regels in de beheersverordening laten het niet toe het bouwvlak in de hoogte ten volle te benutten. Verzocht wordt deze beperking weg te nemen.

Antwoord:
In artikel 4.1.2 Bouwhoogte is opgenomen, dat ten aanzien van de bouwhoogtes van gebouwen de bouwhoogtes gelden zoals deze zijn opgenomen op de kaarten in Bijlage 2. Het betreft hier de huidige plankaarten behorend bij het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierop zijn de huidig toegestane goot- en bouwhoogten waarneembaar. In de regels zal een extra bouwregel worden opgenomen, dat daar waar een goothoogte op de kaart is opgenomen een bouwhoogte is toegestaan die 5 m hoger is dan de toegestane goothoogte. Hiermee worden de huidige bouwrechten overgenomen en verankerd in de beheersverordening.

Reactie
In artikel 4.1.3 Bijbehorende bouwwerken worden de gezamenlijke aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen beperkt tot 50 m2. Met de huidige regeling in het bestemmingsplan is een groter oppervlak aan bijgebouwen mogelijk.

Antwoord:
Er ontbreekt een aanvullende regel voor percelen die een groter oppervlakte hebben. Deze omissie zal in de beheersverordening worden hersteld.

Reactie:

Antwoord:

Op de kaart is het besluit Waterkering over de zijtuin aangegeven. Daarmee worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt. Verzocht wordt deze grens van de waterkering aan te passen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

De verbeelding zal hierop worden aangepast.

6. Inspraakreactie Rechthuislaan 9

Reactie:
Tegen een verordening en de daaruit voortvloeiende maatregelen kan geen formeel bezwaar of beroep worden aangetekend. Dit is aan te merken als een groot verlies in de rechtspositie van belanghebbenden. Ik maak hier ernstig bezwaar tegen.

Antwoord:
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 beheersverordeningen.

Met een beheersverordening wordt de bestaande situatie (gebruik en bebouwing) in een gebied vastgelegd. Bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen, zodat bijvoorbeeld ook de binnenplanse afwijkingen mogelijk blijven. Een beheersverordening is dan ook vergelijkbaar met een conserverend bestemmingsplan.

Voor dit plangebied is gekozen voor een beheersverordening, niet alleen omdat het sneller en goedkoper in de procedure is, maar ook omdat in dit gebied geen ontwikkelingen worden verwacht die dusdanig concreet zijn dat ze in een bestemmingsplan zouden kunnen worden opgenomen.

Reactie:
Ik maak bezwaar tegen de duiding "bestaande bouwwerken". Een veel betere en dus juridisch sterkere duiding is te vinden een voorbeeld beheersverordening van de VNG.

Antwoord:
De intentie van de reactiegever is, dat illegale bouwwerken door deze beheersverordening niet legaal worden. De verordening staat ten eerste toe dat de bestaande legale situatie wordt voortgezet. Met de bestaande legale situatie wordt zowel het bestaande (feitelijke) gebruik als de aanwezige bebouwing bedoeld, mits legaal. Illegaal gebruik of illegale bouwwerken

worden met deze verordening dan ook niet van rechtswege ineens positief bestemd. Gevraagd wordt het begrip "bestaande bouwwerken" aan te passen. Hiertegen is geen bezwaar. In de begrippenlijst is nu het volgende opgenomen: *Bestaande bouwwerken*: bouwwerken die conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningsvrij, ofwel op basis van een vergunning) of nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning). Ter verduidelijking zal deze begripsbepaling worden aangevuld met de zinsnede, "dat *bouwwerken die bestaan maar zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan zijn gebouwd daar niet onder vallen.*"

Reactie:
De op de verordeningenkaart weergegeven perceelsgrens van het perceel Ambachtsherensingel 1 aan de zijde van de Rechthuislaan is onjuist weergegeven. Deze gaat uit van een illegale situatie, waarbij het perceel tot circa 60 cm is verbreed.

Antwoord:
De beheersverordening maakt niet meer mogelijk dan op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk is. De besluitvlakken op de verordeningenkaart zijn leidend; de inventarisatiekaart en de onderliggende luchtfoto dienen ter verduidelijking. De genoemde perceelsgrens op de nu nog geldende bestemmingsplankaart is gelijk aan het besluitvlak op de verordeningenkaart.

Reactie:
In paragraaf 3.1. Uitgangspunten staat aangegeven, dat (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in de geldende plannen is opgenomen uitgangspunt is.
Wat wordt hier bedoeld met "in principe"? Kan er onder voorbehoud toch van dit "behoud" worden afgeweken?

Antwoord:
Het uitgangspunt is behoud en niet in principe. Dit zal worden verwijderd.

Reactie:
Op vele plaatsen in de verordening wordt geschreven over "aanvullende gebruiks- en bouwregels" en "afwijkende gebruiks- en

Antwoord:
In deze beheersverordening is het bestaande planologische regime voortgezet. De regels die van toepassing waren in het vigerende

bouwregels". Indien deze worden aangevraagd en toegepast, op welke wijze wordt dit aan belanghebbenden bekend gesteld? En is hiertegen bezwaar en beroep mogelijk.

bestemmingsplan zijn, om bestaande rechten niet in te perken, ook in deze beheersverordening overgenomen. Het gaat o.a. om een aantal aanvullende bouw- en gebruiksregels en afwijkingsregels. Deze worden in de beheersverordening ook van toepassing verklaard.
Om gebruik te kunnen maken van deze regels dient altijd een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Tegen het verlenen van een dergelijke vergunning is het altijd mogelijk bezwaar of beroep in te stellen.

Reactie:
Wat doet het college aan bestaand illegaal gebruik en bestaande illegale bebouwing?

Antwoord:
Kern van het integraal handhavingsbeleid is, dat de gemeente een groter beroep doet op de eigen verantwoordelijkheid van inwoners en ondernemers.

In voorkomende gevallen vindt handhaving plaats naar aanleiding van (formele) handhavingsverzoeken en volgens een vastgesteld prioriteitenschema. In het Integraal handhavingsbeleid staat beschreven wat de afgelopen jaren is bereikt, wat de visie is op handhaving en wat de uitgangspunten zijn voor de komende jaren.