

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Beheersverordening Zeilberg
Registratienummer:	00536680
Op voorstel B&W d.d.:	24 maart 2015
Datum vergadering:	7 juli 2015
Portefeuillehouder:	H. Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

1. De beheersverordening "Zeilberg" (identificatienummer NL.IMRO.0762.BV201402-C001) vast te stellen;
2. Te bepalen dat deze verordening in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking.

Samenvatting

Op 28 januari 2014 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de "Nota aanpak actualisering bestemmingsplannen" en met het opstellen van een beheersverordening voor de Zeilberg. Deze beheersverordening is opgesteld.

In dit voorstel wordt u geadviseerd om de beheersverordening "Zeilberg" vast te stellen.

Bijlagen

1. Toelichting van de beheersverordening "Zeilberg";
2. Regels beheersverordening "Zeilberg";
3. Illustratie beheersverordening "Zeilberg";
4. Planologische vergelijking bestemmingsplannen voor Zeilberg en beheersverordening "Zeilberg";
5. Nota van Inspraak beheersverordening Zeilberg;
6. Commissieadvies;
7. Ontheffing GS

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

In 2002/ 2003 is gestart met het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Deurne. Dit actualiseringstraject is inmiddels afgerond. Op 28 januari 2014 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de "Nota aanpak actualisering bestemmingsplannen" en met het opstellen van een beheersverordening voor Zeilberg. Op 18 februari 2014 heeft ons college opdracht verleend voor het opstellen van een beheersverordening.

Aan de commissie Wonen & Vastgoed is op 12 mei 2014 een presentatie gegeven over de beheersverordening. Door de commissie is toen aangegeven dat de burger een rol moet krijgen bij de vaststelling van een beheersverordening.

Naar aanleiding van de intrekking van het raadsvoorstel inzake vaststelling van de beheersverordening "Sint Jozefparochie" is in een raadsinformatiebrief van 9 juli 2014 (RIB-HV-1407) gesteld dat voor het plangebied Zeilberg, conform het raadsbesluit van 28 januari 2014, een beheersverordening wordt opgesteld. Dit omdat de termijn waarbinnen het bestemmingsplan "Zeilberg" geactualiseerd moet zijn geen ruimte laat om de keuze voor een beheersverordening te heroverwegen. Toegezegd is dat het concept van deze verordening voorafgaand aan de vaststelling ter inzage wordt gelegd. Dit laatste ligt in lijn met hetgeen de commissie op 12 mei 2014 heeft geadviseerd.

De ontwerpbeheersverordening "Zeilberg" heeft vanaf 27 oktober t/m 15 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er twee inspraakreacties ingediend. Uw raad kan nu een besluit nemen over de vaststelling van de beheersverordening.

In dit voorstel wordt u geadviseerd om de beheersverordening "Zeilberg" vast te stellen.

2. Voorstel

1. De beheersverordening "Zeilberg" vaststellen;
2. De grenzen van het plangebied van de beheersverordening iets aanpassen t.o.v. de grenzen van het bestemmingsplan;
3. De planologische situatie, zoals vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen voor Zeilberg zoveel mogelijk overnemen in de beheersverordening;
4. Instemmen met de reactie op de inspraakreacties zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen.
5. Ambtelijke aanpassing – In Bijlage 1 bij de toelichting (Analyse BAG) wordt ten aanzien van het pand Blasiusstraat 47 opgemerkt dat er geen horecafunctie in dit pand aanwezig is geweest.

3. Beoogd effect

Het bieden van een actueel planologisch kader voor Zeilberg.

4. Argumenten

1.1 Een beheersverordening voor Zeilberg.

Zeilberg betreft bestaand stedelijk gebied. In dit gebied is een mix van voorzieningen (wonen, maatschappelijk, dienstverlening, horeca, detailhandel en bedrijvigheid) aanwezig. De nadruk ligt op wonen. Het gebied is op dit moment 'uitontwikkeld'. Dit maakt het gebied geschikt voor het instrument beheersverordening.

1.2 Voor 22 juli 2015 moet er een nieuw planologisch kader zijn vastgesteld.

Wanneer er niet tijdig een nieuw planologisch kader is vastgesteld vervalt de mogelijkheid tot het innen van leges. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat een bestemmingsplan binnen 10 jaar geactualiseerd moet zijn.

2 Aanpassen grenzen plangebied

Op dit moment ligt er een concreet initiatief voor de ontwikkeling van zorgwoningen aan de Blasiusstraat – Jagerweg. Dit is een ontwikkeling die niet mee kan worden genomen in de beheersverordening. Een beheersverordening mag immers geen ontwikkelingen mogelijk maken. Voor deze locatie wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. De locatie valt buiten het plangebied van deze beheersverordening.

3 Planologische situatie zoveel mogelijk ongewijzigd overnemen

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen grote ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het 'bestaand gebruik' is voor tweeërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is in juridisch opzicht vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

In de beheersverordening voor het gebied Zeilberg wordt ervoor gekozen om het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Dat betekent dat in principe voor alle percelen de geldende juridisch planologische regeling wordt overgenomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Ontwikkellocaties

De nu geldende bestemmingsplannen voor Zeilberg bevatten geen ontwikkelingslocaties. Wel kennen de bestemmingsplannen verschillende locaties waar de bouw van een woning mogelijk is (in totaal 25 bouwtitels). De meeste van deze bouwtitels zijn benut (waarvan 12 door Bergopwaarts zijn gebouwd binnen het project "Zeilbergsestraat"). De 8 titels die nog niet benut zijn, zijn overgenomen in de beheersverordening.

Mogelijkheid functiewisseling

De Blasiusstraat en de Zeilbergsestraat spelen een belangrijke rol in het functioneren van Zeilberg. Aan deze straten zijn de belangrijkste voorzieningen geconcentreerd. Het is wenselijk om de levendigheid van het gebied te behouden.

In de beheersverordening blijft de mogelijkheid voor functiewisseling die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan daarom behouden. Deze mogelijkheid mag ook binnen een beheersverordening worden opgenomen. De wisseling van functies kan immers niet gezien worden als grote ruimtelijke ontwikkelingen.

4 Met ingang van 27 oktober 2014 heeft de ontwerpbeheersverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend.

De ontwerpbeheersverordening heeft vanaf 27 oktober t/m 15 december 2014 ter inzage gelegen. Ook is er een inloopavond georganiseerd. Ongeveer 5 á 10 personen hebben deze avond bezocht. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er twee inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties zijn samengevat in de Nota van inspraak. Deze Nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en zal tevens worden opgenomen in de bijlagen behorende bij de vastgestelde beheersverordening. In de Nota van inspraak wordt ingegaan op de inspraakreacties. De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de beheersverordening. Zij geven ook geen aanleiding om in plaats van een beheersverordening, een bestemmingsplan vast te stellen.

De eerste inspraakreactie heeft betrekking op een planologische ontwikkeling. De aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling is nog niet (volledig) door ons college beoordeeld. Een beheersverordening mag geen ontwikkelingen mogelijk maken. Door ons zal beoordeeld worden of er medewerking kan worden verleend. Indien ons besluit positief, is zal er een afzonderlijke partiële bestemmingsplanherziening voor het gebiedje worden opgesteld.

De tweede inspraakreactie is niet concreet en het is onduidelijk wat de plannen zijn en op welke termijn deze gerealiseerd gaan worden. Een dergelijk, niet concreet verzoek, kan geen aanleiding zijn om de inhoud/ grenzen van de beheersverordening aan te passen of om zelfs geen beheersverordening maar een bestemmingsplan vast te stellen.

Overigens betekent het opnemen van de locatie in de beheersverordening niet dat er binnen enkele jaren op die locatie niet alsnog nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Een beheersverordening verzet zich daar niet tegen. Aan aanvaardbare plannen kan worden meegewerkt middels het opstellen van een partiële bestemmingsplanherziening voor die locatie.

5 Ambtshalve aanpassing

In Bijlage 1 bij de toelichting (Analyse BAG) wordt ten aanzien van het pand Blasiusstraat 47 opgemerkt dat er geen horecafunctie in dit pand aanwezig is geweest.

5. Kanttekeningen

n.v.t.

6. Financiën

Exploitatieplan en planschade

Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Publiekrechtelijk kostenverhaal via een beheersverordening is dus niet mogelijk. Dat is ook niet nodig omdat de beheersverordening "Zeilberg" geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt (waarbij kostenverhaal aan de orde kan zijn).

Er is gekozen voor het zoveel mogelijk overnemen van de planologische situatie, zoals deze nu is opgenomen in de bestemmingsplannen, inclusief de afwijkingsmogelijkheden in de beheersverordening.

Gelet op het karakter van de beheersverordening en de afspraken die in 2013 zijn gemaakt (zie RIB-HK-1363 d.d. 25 november 2013) is er geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd en opgesteld. Er is wel een overzichtsschema opgesteld waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de geldende bestemmingsplannen en het nieuwe bestemmingsplan. Uit een analyse van deze verschillen kan worden geconcludeerd dat de risico's van eventuele planschade beperkt zijn.

7. Juridische aspecten

Door vaststelling van de beheersverordening treedt er een nieuw planologisch kader in de plaats van de oude bestemmingsplannen. Hierdoor ontstaat er een actuele verordening die voldoet aan nieuwe wet- en regelgeving.

8. Communicatie

Informereren inwoners

Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van een algemeen verbindend voorschrift zoals elke verordening die door de raad wordt vastgesteld. Omdat in de beheersverordening uiteindelijk de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd hoeft er nauwelijks een nieuwe belangenafweging plaats te vinden. Een beheersverordening regelt wat er nu al is of wat nu al mogelijk is. Gelet hierop vond de wetgever het niet nodig een voorbereidingsprocedure verplicht te stellen of de mogelijkheid van bezwaar / beroep open te stellen. Om deze redenen is in de "Nota Aanpak actualisering" ook opgemerkt dat er voorafgaand aan de vaststelling van een beheersverordening geen afzonderlijke inspraakprocedure plaats vinden.

Gelet op de wens van de commissie W&V (12 mei 2014) is de ontwerp-beheersverordening Zeilberg op basis van de Inspraakverordening wel ter inzage gelegd. Over de resultaten van deze inspraakprocedure bent u onder punt 4 al geïnformeerd.

9. Vervolg en evaluatie

Rechtsbescherming en inwerkintreding

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt. In de bekendmaking zal worden aangegeven dat de beheersverordening in werking treedt op de dag na de bekendmaking.

Evaluatie

De beheersverordening zal 2 jaar na inwerkingtreding met de commissie Wonen & Vastgoed geëvalueerd worden. Over de resultaten van deze evaluatie wordt uw raad geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

G.J.C. Kusters

H.J. Mak

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2015, nr. 36;

overwegende dat:

- op grond van artikel 3.38 Wro in afwijking van artikel 3.1 Wro een beheersverordening kan worden vastgesteld;
- er geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen het plangebied;
- de kaarten "Bp Zeilberg_LKI-febr2014.dwg" en "Bp Zeilberg_GBKN-jan2014.dwg" als ondergrond zijn gebruikt bij de vaststelling;
- burgemeester en wethouders een beheersverordening hebben voorbereid voor Zeilberg;
- vanaf 27 oktober t/m 15 december 2014 de ontwerpbeheersverordening ter inzage heeft gelegen en dat ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie konden indienen;
- er twee inspraakreacties zijn ingediend;
- in de Nota van inspraak uitgebreid wordt ingegaan op deze inspraakreacties, deze inspraakreacties op een zorgvuldige wijze worden beantwoord en dat gemotiveerd wordt aangegeven of er al dan niet aan de inspraakreacties tegemoet wordt gekomen;
- de gemeenteraad de beantwoording van de inspraakreacties onderschrijft;
- de Nota van inspraak als bijlage bij de toelichting van de beheersverordening wordt opgenomen;

gelet op de bij de beheersverordening behorende toelichting en bijlagen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 139 van de Gemeentewet;

gelet op het bepaalde in het door de fracties DOE!, DeurneNU en VVD ter vergadering op 7 juli 2015 ingediende amendement;

BESLUIT

1. de beheersverordening "Zeilberg" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0762.BV201402-C001, bestaande uit een toelichting inclusief bijlagen, regels en de als zodanig gemerkte illustratie in elektronische vorm vast te stellen;
2. de toelichting op bladzijde 25 van de beheersverordening zodanig te wijzigen dat niet meer verwezen wordt naar een vigerende wijzigingsbevoegdheid woonservice-zone;
3. de toelichting, regels en de illustratie van de beheersverordening zodanig te wijzigen dat de geldende juridisch planologische regeling uit het bestemmingplan Zeilberg voor het pand Blasiusstraat 8 wordt overgenomen.

4. te bepalen dat deze verordening in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2015.

De griffier,



(R.J.C.M. Rutten)

De voorzitter,



(H.J. Mak)