



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	22 februari 2018
Datum B&W-besluit:	6 februari 2018
Afdeling:	Ontwikkeling & Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Portefeuillehouder:	wethouder Jansen
Corsanummer:	2018.01325 RV-20

Onderwerp

Vaststellen beheersverordening deelgebied 1 en 2 Nuenen-West

Beslispunten

de beheersverordening deelgebied 1 en 2 Nuenen West vast te stellen voor de gebieden waar de uitwerkingsplannen Nuenen-West 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' en Nuenen-West 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 2' gelden. Dit overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BVdeelgebied1en2NW-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welk geacht worden deel uit te maken van dit besluit.

Inleiding

Voor de gebieden waar de uitwerkingsplannen 1 en 2 van het Uitbreidingsplan Nuenen-West (bouwvelden A tot en met D met nog een restpotentieel van ca. 200 woningen) gelden zullen door ontwikkelaars in de komende maanden aanvragen om omgevingsvergunningen worden ingediend voor de realisatie van woningen. Daarnaast wil Platoon binnen afzienbare termijn (maart) een aanvraag om omgevingsvergunning voor de school indienen.

Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West (moederplan) is op 24 april 2018 tien jaar oud. Vanaf dat moment kunnen geen leges voor aanvragen om omgevingsvergunning in het gehele plangebied Nuenen-West meer worden geheven.

Wat willen we bereiken

Een geldend ruimtelijk instrument op basis waarvan het heffen van leges voor aanvragen om omgevingsvergunningen ook na 24 april 2018 mogelijk is.

Argumenten

1.1 Vanaf 24 april 2018 vervalt mogelijkheid om leges te heffen

Het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' (moederplan) is op 24 april 2018 tien jaar oud. Vanaf dat moment kunnen geen leges voor aanvragen om omgevingsvergunning in het plangebied Nuenen-West meer worden geheven. Om dat te voorkomen dient door de gemeenteraad een besluit genomen te worden om legesheffing weer mogelijk te maken.

1.2 Beheersverordening is enige optie

Om ook na 24 april 2018 leges voor omgevingsvergunningen te kunnen heffen heeft de gemeenteraad drie opties:

- Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan
- Nemen van een verleningsbesluit
- Vaststellen van een beheersverordening.



Over de (on)mogelijkheden van deze opties het volgende.

Het bestemmingsplan voor de Herijking van Nuenen-West is al enige tijd in voorbereiding. Om een aantal redenen heeft dat proces echter vertraging opgelopen. Die redenen zijn:

- De crisis heeft er voor gezorgd dat onderhandelingen over de door te voeren aanpassingen in het plan (herijking) moeizaam verliepen en ook meer tijd hebben gekost;
- De discussie in de regio over woningbouwaantallen heeft ook vertragend gewerkt;
- Ligging van de groenblauwe mantel en met name de zoektocht om binnen die zone ook bouw mogelijkheden te creëren heeft geleid tot uitgebreide discussie met de provincie hetgeen ook extra tijd heeft gevraagd;
- Voor het Herijkingsplan Nuenen-West is gekozen voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Voordeel daarvan is dat ruimere mogelijkheden ontstaan om via aan dat bestemmingsplan te koppelen beleidsregels in te spelen op veranderingen in de markt. Verder kent een dergelijk plan ook een looptijd van 20 jaar. Nadeel is wel dat het een nieuwe planvorm is die om die reden ook meer voorbereidingstijd kost en ook gewacht moet worden op het besluitvormingstraject van de 16^e tranche van de Crisis- en herstelwet.

Volgens de huidige planning wordt het ontwerpbestemmingsplan Herijking Nuenen-West nu in het tweede kwartaal van 2018 ter inzage gelegd. Vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor 24 april 2018 is niet haalbaar.

Het Uitbreidingsplan Nuenen West is via een oude richtlijn digitaal raadpleegbaar (PRCP2008). Om het moederplan via een verlengingsbesluit te kunnen actualiseren dient eerst een nieuw plan conform de RO standaarden 2012 te worden gemaakt. Een verlengingsbesluit is dus op grond van juridisch-technische wetgeving ook niet mogelijk voor 24 april 2018.

Een beheersverordening mag worden vastgesteld voor gebieden waar het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen in een beheersverordening niet mogelijk worden gemaakt. De in de uitwerkingsplannen 1 en 2 opgenomen directe bouwtitels voor de bouw van woningen die nog niet zijn gerealiseerd worden niet beschouwd als nieuwe ontwikkelingen zodat voor deze uitwerkingsplannen een beheersverordening kan worden vastgesteld. Omdat een beheersverordening geen wettelijke voorbereidingsprocedure (zoals bij een bestemmingsplan) kent en er ook geen mogelijkheid bestaat om tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening in beroep te gaan is het haalbaar om voor 24 april 2018 een beheersverordening vast te stellen en in werking te laten treden.

1.3 Behandeling wetsvoorstel vervallen actualisatieplicht is vertraagd

Op 26 januari 2017 is het wetsvoorstel tot afschaffing van de actualiseringsplicht van 10 jaar voor bestemmingsplannen en beheersverordeningen bij de Tweede Kamer ingediend. Het wetsvoorstel voorziet tevens in de afschaffing van de legessanctie. Het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' voldoet aan de regels waar de afschaffing van de actualiseringsplicht en dus de legessanctie voor gaat gelden. Het wetsvoorstel ligt echter nog steeds bij de Tweede Kamer. Het laatste bericht over behandeling in de Tweede Kamer dateert van 5 december 2017 en het is voornamelijk niet zeker dat de wetwijziging per 1 juli 2018 in werking zal treden. Bovendien kunnen er in ieder geval vanaf 25 april 2018 tot het moment dat het wetsvoorstel is aangenomen geen leges worden geheven.



Kanttekeningen

1.1 Reikwijdte beheersverordening

Een beheersverordening mag alleen voor een gebied worden vastgesteld waar het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen in een beheersverordening dan ook niet mogelijk worden gemaakt. Planologische mogelijkheden die wel in een onherroepelijk bestemmingsplan zijn vastgelegd maar nog niet zijn gerealiseerd mogen in dit verband worden beschouwd als bestaand gebruik (in ruime zin). Dat betekent concreet dat voor de uitwerkingsplannen 1 en 2 (bouwvelden A t/m D) een beheersverordening mag worden opgesteld. Voor de rest van het plangebied van Nuenen-West kan dat dus niet.

1.2 Uitgebreide omgevingsvergunning

Voor een deel van de nu al gerealiseerde woningen in Nuenen-West zijn omgevingsvergunningen met een uitgebreide procedure verleend (omdat de uitwerkingsregels van het 'moederplan' geen ruimte boden om in de uitwerkingsplannen mogelijkheden op te nemen om in te spelen op recente inzichten). Het is de verwachting dat dat ook bij een deel van de nog te realiseren woningen noodzakelijk zal blijken te zijn. Als dat daadwerkelijk aan de orde komt is het in juridische zin de vraag of dan geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling en daarmee de werking van (dat plandeel van) de beheersverordening in het geding komt en daarmee ook de legesheffing voor die woningen.

1.3 Realisering van nieuwe school

Op dit moment is het uitwerkingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 3', dat de verplaatsing van basisschool De Mijlpaal mogelijk maakt, in voorbereiding. Vaststelling en inwerkingtreding van dat uitwerkingsplan is niet haalbaar voor 24 april 2018. Dat betekent ook dat voor het plangebied van dat plan (voor die datum ook) geen beheersverordening kan worden vastgesteld.

Om legesheffing veilig te stellen dient er voor gezorgd te worden dat het ontwerp-uitwerkingsplan vóór 24 april 2018 ter inzage wordt gelegd en tevens voor die datum ook een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Omdat dat ook past binnen de planning voor de nieuwe school worden daar geen problemen voorzien.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

De raad wordt verzocht om een beheersverordening vast te stellen voor de gebieden waar de uitwerkingsplannen Nuenen-West 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' en Nuenen-West 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 2'.

Planning

De enige mogelijkheid om voor 24 april 2018 dit voorstel aan de raad voor te leggen is de vergadering van 22 februari 2018. In verband met de aanlevertermijnen betekent dit dan wel dat bespreking van het voorstel in de commissie Ruimte niet mogelijk is.

Communicatie

Een beheersverordening kent geen voorbereidingsprocedure zoals bij een bestemmingsplan. Na vaststelling van de beheersverordening wordt die bekendgemaakt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad en treedt de verordening direct in werking. Het is ook niet mogelijk tegen een besluit tot vaststellen van een beheersverordening in beroep te gaan. De beheersverordening wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst, zodat deze digitaal raadpleegbaar is.



Wat mag het kosten

De kosten voor het opstellen van de beheersverordening vallen onder de planontwikkelingskosten en worden gedekt uit de Grondexploitatie Nuenen-West.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Ontwerp-beheersverordening deelgebied 1 en 2 Nuenen-West (2018.....)

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Vaststellen beheersverordening deelgebied 1 en 2 Nuenen-West

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2018

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

gelet op artikel 3:38 van de Wet ruimtelijk ordening

B E S L U I T :

de beheersverordening deelgebied 1 en 2 Nuenen West vast te stellen voor de gebieden waar de uitwerkingsplannen Nuenen-West 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' en Nuenen-West 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 2' gelden. Dit overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BVdeelgebied1en2NW-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welk geacht worden deel uit te maken van dit besluit

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 februari 2018

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA

