

Voorstel aan de raad

Nummer: 160011115



Portefeuille: Ruimtelijke ontwikkeling, grondbedrijf en verkeer
Programma: 2.6 Voor de Lelystedeling
Programma onderdeel: 2.6.1 Dienstverlening

Steller: W Akster
Afdeling: DVL-WB
Telefoon: 0320 - 278986
E-mail: w.akster@lelystad.nl

Punt 9f van de agenda voor de vergadering van 5 juli 2016.

Onderwerp:
Beheersverordening Stadshart

Voorgesteld besluit

1. De beheersverordening Stadshart vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BHV03-VG01. Hierbij is gebruik gemaakt van een ondergrond (o_NL.IMRO.0995.BHV03-VG01) welke is ontleend aan de Grootchalige Basiskaart Nederland d.d : 01-12-2014.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Te bepalen dat de verordening in werking treedt de eerste dag na bekendmaking.

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan Stadshart is op 28 juni 2006 onherroepelijk geworden. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen binnen 10 jaar opnieuw worden vastgesteld, dit betekent dat er op 28 juni 2016 een nieuw bestemmingsplan voor het Stadshart dient vastgesteld te zijn. Het gevolg van het niet voldoen aan vaststelling binnen de genoemde 10 jaar is dat er geen leges geheven kunnen worden voor omgevingsvergunning aanvragen die verleend zouden moeten worden op basis van dat bestemmingsplan.

Gezien de ontwikkelingen op het gebied van de visievorming rondom het Stadshart is het tot op heden niet mogelijk geweest een nieuw bestemmingsplan voor het Stadshart in procedure te brengen. Nadat dit wel mogelijk zal zijn, moet alsnog een volledige bestemmingsplan procedure doorlopen worden, een dergelijk procedure neemt meestal ruim een jaar in beslag. In 2018, dan wel 2019 treedt de Omgevingswet in werking als gevolg daarvan zal een omgevingsplan worden opgesteld, ter vervanging van de bestemmingsplannen. Daarom is onderzocht of er in aanloop naar dit omgevingsplan voor de tussenliggende periode, een andere mogelijkheid is om te voorkomen dat het heffen van leges na 28 juni 2016 komt te vervallen, dit kan door middel van het vaststellen van een beheersverordening.

Beheersverordening

Sinds 1 juli 2008 kan de raad voor het leggen van een juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie kiezen voor het vaststellen van een bestemmingsplan of het vaststellen van een beheersverordening.

In een beheersverordening wordt het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. De bestaande situatie is dus het uitgangspunt.

Een beheersverordening mag in principe geen "ruimtelijke ontwikkelingen" bevatten. Dit betekent niet dat de situatie volledig op slot gaat. De feitelijke situatie kan worden aangevuld met onbenutte (bouw) mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan voor het verordeningsgebied.

Omdat een beheersverordening slechts het bestaande gebruik regelt (het bestaande planologische regime van het bestemmingsplan Stadshart wordt met de verordening voortgezet), schrijft de wet geen procedurevoorschriften voor de totstandkoming voor. Er hoeft dus geen overleg met instanties te worden gevoerd, geen ontwerpbesluit te worden gepubliceerd en ter inzage te worden gelegd, er kunnen geen zienswijzen bij de raad worden ingediend en evenmin is bezwaar en beroep tegen het raadsbesluit mogelijk.

Een beheersverordening heeft dezelfde functie als een bestemmingsplan, in die zin dat aanvragen om een omgevingsvergunning getoetst moeten worden aan de gebruiks- en bouwregels van de beheersverordening.

Het kan voorkomen dat een ontwikkeling gewenst is die niet in overeenstemming is met de beheersverordening. In zo een geval is een nieuwe juridisch-planologische regeling, zoals een bestemmingsplan, nodig. Ook kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de beheersverordening.

Beoogd effect

De beheersverordening biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het Stadshart.

Argumenten

Ad1. Door een beheersverordening vast te stellen geldt er voor het grootste deel van het bestemmingsplangebied Stadshart weer een actueel planologisch regime en kunnen na vaststelling leges geheven worden.

De verordening heeft betrekking op de gebieden binnen het Stadshart waarin geen planologische ontwikkelingen worden verwacht. Deze verordening bestaat feitelijk uit de regeling zoals die nu in het bestemmingsplan Stadshart is opgenomen, hierdoor blijven bestaande rechten en zekerheden in vorm van bouw- en gebruiksmogelijkheden van panden en gronden voor de gebruikers en de eigenaren daarvan bestaan.

Ontwikkellocaties met rechtstreekse bouwtitel

Nieuwe ontwikkelingen waarvoor het nu geldende bestemmingsplan Stadshart een rechtstreekse bouwtitel biedt, horen in een beheersverordening niet thuis. Dit zou betekenen dat deze potentiële ontwikkellocaties alleen in de beheersverordening meegenomen kunnen worden zoals zij nu feitelijk gebruikt worden, veelal is dit als 'openbare buitenruimte' ingevuld met voornamelijk grasvelden, parkeren en voet- fietspaden etc. Hierdoor zou de planologische mogelijkheid om deze locaties te ontwikkelen verdwijnen.

Deze locaties zijn daarom niet in de beheersverordening meegenomen.

Door de ontwikkellocaties niet in de beheersverordening mee te nemen blijven al in het bestemmingsplan Stadshart mogelijk gemaakte ontwikkellocaties (zoals bijvoorbeeld: Parkwijk, Zilverparkkade Oost, De Waag) planologisch in stand aangezien het bestemmingsplan Stadshart voor deze gebieden gewoon geldig blijft.

Dit schept duidelijkheid voor de belanghebbenden, namelijk dat de te verwachten ontwikkelingen dus (nog) niet van de baan zijn. Daarnaast voorkomt dit dat in een later stadium, wanneer de betreffende ontwikkeling daadwerkelijk ook concreet wordt, er opnieuw een volledige nieuwe ruimtelijke onderbouwing moet worden uitgevoerd. Door ontwikkellocaties niet in de beheersverordening mee te nemen is de kans op planschadeclaims beperkt.

Ontwikkellocaties in wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan Stadshart kunnen eveneens om bovenstaande reden niet meegenomen worden in een beheersverordening. Voor deze locaties geldt daarom dat zij wel mee gaan in de beheersverordening (zoals zij nu bestemd zijn), maar dus zonder de mogelijkheid om in de toekomstig ten behoeve van een ontwikkeling een wijzigingsplan op te stellen.

Eén wijzigingsgebied vormt daarop een uitzondering. Het noordelijke deel van de wijzigingsbevoegdheid van De Waag blijft in stand, en daarvoor geldt de beheersverordening voor het Stadshart niet. Deze locatie wordt niet meegenomen in de beheersverordening omdat planologische wijzigingen op een wat kortere termijn hier niet zijn uitgesloten, het behoud van de ruimtelijke kaders zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van dit gebied kan daarbij de planvorming vergemakkelijken. Als deze locatie ook in de beheersverordening zou worden opgenomen, dan zou daarmee ook een verkeerd signaal van uit kunnen gaan.

Leges

Leges kunnen na vaststelling van de beheersverordening geheven worden voor activiteiten die uitgevoerd worden in verband met de beheersverordening, zoals voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Leges kunnen niet geheven worden voor de 'ontwikkellocaties' die niet in de beheersverordening meegenomen worden. Daar staat wel tegenover dat de gronden waar deze ontwikkelingen verwacht worden over het algemeen in het bezit van de gemeente zijn, waardoor op dit aspect wel door de gemeente gestuurd kan worden. Deze sturing kan bestaan uit het niet eerder verkopen van gronden op de betreffende ontwikkellocaties, dan nadat er door de gemeenteraad een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling is vastgesteld.

Ad 2. Géén exploitatieplan nodig

De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvan de financieel economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond. Ook vormt de beheersverordening geen basis voor een bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, aangezien er geen sprake is van kosten die verhaald moeten worden.

Ad 3 De wet vereist bekendmaking voordat de verordening in werking kan treden

De Gemeentewet bepaalt dat besluiten van het gemeentebestuur die algemeen verbindende voorschriften inhouden, niet eerder verbinden dan nadat zij zijn bekendgemaakt. De bekendgemaakte besluiten treden in werking met ingang van de achtste dag na die van de bekendmaking, tenzij in deze besluiten daarvoor een ander tijdstip is aangewezen. Dat is hier het geval.

Financiële aspecten

Het opstellen van een beheersverordening wordt gedekt uit het budget voor de actualisering van bestemmingsplannen.

Kanttekeningen

Geen.

Communicatie en Voortgang

Het besluit tot vaststelling van de beheersverordening wordt bekendgemaakt in de Flevopost en de Staatscourant, daarnaast zal de beheersverordening gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en ter inzage worden gelegd bij het informatiebalie in de hal van het Stadshuis, waar deze ingezien kan worden.

Lelystad, 31 mei 2016.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

N. Versteeg

M. Horselenberg

Raadsbesluit

Nummer: 160011115

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 31 mei 2016;

B E S L U I T:

1. de beheersverordening Stadshart vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BHV03-VG01. Hierbij is gebruik gemaakt van een ondergrond (o_NL.IMRO.0995.BHV03-VG01) welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland d.d. 01-12-2014;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. te bepalen dat de verordening in werking treedt de eerste dag na bekendmaking.

Lelystad, 5 juli 2016.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,



de voorzitter,



