



Beheersverordening kern Geldrop

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (RV GM2016-015453) van 12 april 2017;

gehoord de Ruimtekamer op 1 mei 2017;

besluit :

1. Een beheersverordening vast te stellen voor de bestemmingsplannen 'Centrum Geldrop', 'Woongebieden Zuid West Geldrop', 'Woongebieden Noord Geldrop', 'Rielse Park' en 'Golfterrein Bronzenwei'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 15 mei 2017,

De raad voornoemd,



G.A.A. van Luijn
griffier



B.H.M. Link
voorzitter

Onderwerp

Beheersverordening kern Geldrop

Beslispunten

1. Een beheersverordening vast te stellen voor de bestemmingsplannen 'Centrum Geldrop', 'Woongebieden Zuid West Geldrop', 'Woongebieden Noord Geldrop', 'Rielse Park' en 'Golfterrein Bronzenwei'.

Inleiding

Bestemmingsplan 'Centrum Geldrop' en bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid West Geldrop' zijn ouder dan 10 jaar. Dit geldt ook voor het kleine bestemmingsplan 'Golfterrein Bronzenwei'. De bestemmingsplannen 'Woongebieden Noord Geldrop' en 'Rielse Park' naderen die datum.

De voorbereidingen voor een nieuw plan voor de kern Geldrop zijn gestart. We hebben ons aangemeld voor een pilot van de Crisis en herstelwet. Deze pilot maakt het mogelijk om, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, te werken met de systematiek van deze nieuwe wet. Tot inwerkingtreding van dit pilot-plan, is sprake van een overgangssituatie waarvoor een passende oplossing bedacht is.

Wat willen we bereiken

Een situatie waarin we kunnen experimenteren met de mogelijkheden van de nieuwe wet, zonder (tijds)druk van een mogelijk juridisch/financieel risico. Een succesvolle pilot is van groot belang voor succesvolle implementatie van de Omgevingswet.

Argumenten

1.1 De beheersverordening neemt het (financieel) risico van verouderde bestemmingsplannen weg.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Na deze termijn mogen, bij het verlenen van vergunningen, geen leges in rekening worden gebracht voor activiteiten die samenhangen met het bestemmingsplan.

Er is nogal wat discussie over de vraag wat 'activiteiten die samenhangen met het bestemmingsplan' precies zijn. Is dat alleen de tijd die medewerkers van een gemeente besteden aan de toetsing van een aanvraag aan het bestemmingsplan? In dat geval gaat het maar om een beperkt gedeelte van het totale legesbedrag. Een andere uitleg is dat het gaat om alle legeskosten die samenhangen met het toetsen van een aanvraag.

Wat het exacte financiële risico is, is dus niet eenvoudig te bepalen.

Wel is duidelijk dat het alleen gaat om vergunningen waarbij niet, of door middel van een binnenplanse bevoegdheid afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Bij buitenplanse afwijkingen is de sanctie niet aan de orde.

De vaststelling van een beheersverordening sluit ieder risico uit. De beheersverordening heeft dezelfde juridische werking als een bestemmingsplan. De beheersverordening is in feite een



bestemmingsplan dat de bestaande situatie vastlegt en geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

Discussie over de omvang van het risico kan na vaststelling van een beheersverordening achterwege blijven.

1.2 De beheersverordening kan gezien worden als alternatief voor een verlengingsbesluit.

Er is gekozen voor een beheersverordening die niet de bestaande feitelijke, maar de bestaande planologische situatie vastlegt. Dat betekent dat in de beheersverordening de nu geldende bestemmingsplannen worden overgenomen. De regeling waaraan aanvragen worden getoetst verandert daardoor niet. Dat is ook niet nodig. De bestemmingsplannen waar het om gaat, omvatten vooral de bestaande woongebieden in Geldrop. De regeling die hiervoor in het leven is geroepen, functioneert nog prima. De werking hiervan wordt door de vaststelling van de beheersverordening verlengd.

In de wet is ook de mogelijkheid opgenomen van een verlengingsbesluit voor bestemmingsplannen. Dat is een nog eenvoudiger besluit om de huidige bestemmingsplannen in stand te laten.

Een verlengingsbesluit is echter alleen juridisch mogelijk voor plannen die volgens de digitale standaard zijn opgesteld. Het doel hiervan is om de situatie waarin slechts een deel van de gemeentelijke plannen digitaal toegankelijk is, niet te lang te laten voortduren.

Helaas is het verlengingsbesluit voor de voorliggende Geldropse plannen daardoor geen optie.

Binnen de grotere plangebieden is een aantal projecten ontwikkeld. Hiervoor zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld. De recente kleinere bestemmingsplannen, zoals het plan voor 'De Prinses van Geldrop' of 'Talingstraat' zijn niet opgenomen in het plangebied van de beheersverordening. Dit zijn heel recente plannen, waarvoor geen risico geldt. De plannen zijn al op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

1.3 De beheersverordening biedt de ruimte voor een succesvolle pilot.

De pilot voor de kern Geldrop heet officieel een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. In de nieuwe Omgevingswet zullen er geen bestemmingsplannen meer zijn. Deze gaan dan op in één omgevingsplan voor de hele gemeente. Naast de bestemmingen zullen in dit omgevingsplan alle regels en verordeningen opgenomen worden die te maken hebben met de fysieke leefomgeving (dat is de verbrede reikwijdte). Dat is onder andere een groot deel van de APV, maar ook het waterbeleid, milieubeleid, groenbeleid etc. Van een omgevingsplan mag officieel nog niet gesproken worden tot de nieuwe wet in werking treedt. De inhoud van het pilotplan zal wel overeenkomen met die van een omgevingsplan.

Dat is voor de gemeente nogal een opgave. Daarom is het zeer aan te raden om te oefenen met deze nieuwe planvorm, maar ook met de totstandkoming daarvan en participatie die daaraan vooraf gaat.

Een succesvolle pilot zorgt ervoor dat we er als gemeente klaar voor zijn om voor de hele gemeente een goed omgevingsplan op te stellen.



Voor een succesvolle pilot is het belangrijk dat de basis op orde is. Dat betekent een actueel planologisch regime, dat ieder financieel risico wegneemt.

1.4 Het is zinloos om nu nog te investeren in nieuwe bestemmingsplannen 'oude stijl', ook volgens de wetgever.

Aansluitend op argument 1.3 kan worden opgemerkt dat het weinig zin heeft om nog veel tijd en energie te investeren in het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen. De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2019 in werking. Er zal een overgangstermijn gelden voor het vaststellen van een omgevingsplan. Desondanks is het niet meer de moeite om nieuwe bestemmingsplannen vast te stellen, tenzij er echt nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Dit geldt zeker in de kern Geldrop. Dat is bestaand bebouwd gebied, waar slechts nog kleine veranderingen plaats zullen vinden en geen grote ontwikkelingen. Binnen het regime van de geldende bestemmingsplannen zijn daarvoor nog voldoende mogelijkheden. Het doel van de legessanctie is om het regime actueel te houden. Als er niets meer verandert aan een bestaande situatie, hoeft ook de regeling niet te veranderen. Voor dit soort bebouwde gebieden gaat de sanctieregeling dan ook aan zijn doel voorbij.

De beheersverordening maakt het mogelijk om op een eenvoudige manier te zorgen voor een actueel regime. Dat biedt de mogelijkheid om onze energie volledig te richten op de toekomst. Op het oefenen met de nieuwe instrumenten en ook met de wijze waarop deze tot stand komen.

De wetgever deelt dit standpunt. Dat is de reden geweest om werk te maken van reparatiewetgeving. Die reparatiewet zorgt ervoor dat de legessanctie zal vervallen. Ook de wetgever heeft duidelijk gemaakt dat gemeenten de ruimte moeten krijgen om vooruit te kijken. Gemeenten moeten daarbij niet gehinderd worden door een mogelijke sanctie die hen boven het hoofd hangt. De wetgever geeft daarmee groen licht voor het in stand laten van plannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Een bijkomend argument is, dat gemeenten nog steeds het werk moeten doen waarvoor de leges in rekening gebracht worden. Het is natuurlijk niet zo dat toetsing achterwege kan blijven als het bestemmingsplan veroudert. Het bestemmingsplan verliest zijn werking ook niet en blijft dus gewoon gelden.

Wachten op inwerkingtreding is uiteraard een alternatief voor het vaststellen van een beheersverordening. Onzeker is alleen wanneer deze reparatiewet in werking treedt. De wet is inmiddels wel door de Tweede Kamer, maar nog niet door de Eerste Kamer. Er wordt naar gestreefd om de wet rond de zomer in werking te laten treden. Het is niet ondenkbaar dat dit pas in het najaar zal zijn. Dat betekent dat we enkele maanden langer risico lopen. Ten opzichte van de huidige situatie is het niet nadelig om een beheersverordening vast te stellen. Er is dan ook geen goede reden te wachten op de reparatiewet.



1.5 De beheersverordening zorgt ervoor dat ook de verouderde plannen op www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen zijn.

Zoals vermeld is de beheersverordening niet het ideale plaatje. De naam zegt het al: de situatie wordt beheerd. Ontwikkelruimte biedt de verordening, in tegenstelling tot een op maat gesneden bestemmingsplan niet.

Een voordeel is wel dat de beheersverordening raadpleegbaar wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zoals vermeld is de beheersverordening een soort verkapt verlengingsbesluit voor de geldende bestemmingsplannen. De beheersverordening zal op www.ruimtelijkeplannen.nl een lege huls, of ingang zijn om digitaal de informatie uit de nu nog geldende bestemmingsplannen te kunnen raadplegen. Het toetsingskader blijft zoals het nu is.

Dit is een vooruitgang ten opzichte van de huidige situatie. De geldende plannen zijn nu nog niet via deze landelijke website te raadplegen, maar alleen via de gemeentelijke website.

1.6 Op de overige plannen in de gemeente zal de sanctie naar verwachting niet meer van toepassing zijn.

Naast de genoemde plannen gelden in de gemeente nog vier veel omvattende bestemmingsplannen, namelijk 'Buitengebied', 'Woongebieden Geldrop Zuid-Oost', 'Groot Luchen' en 'Mierlo'. Daarnaast geldt nog een heel aantal kleinere plannen voor recente ontwikkelingen.

De verwachting is dat als de 10 jaarstermijn verstrijkt voor deze plannen, de reparatiewetgeving al in werking getreden zal zijn. Deze bestemmingsplannen worden om die reden niet meegenomen in de beheersverordening.

Mocht de reparatiewetgeving onverhoopt niet in werking treden, dan kan voor deze gebieden alsnog een beheersverordening worden vastgesteld. Ook is het mogelijk, dat op dat moment al een omgevingsplan volgens de nieuwe wet in werking is getreden. Dat is een reële mogelijkheid vooral voor 'Buitengebied', 'Groot Luchen' en 'Mierlo'.

Kanttekeningen

1.1 Het risico heeft tot nu toe niet tot financieel nadeel geleid.

Tot nu toe heeft het risico zich nog niet geopenbaard. Leges zijn in rekening gebracht en ook gewoon betaald door aanvragers. Bezwaar is om deze reden ook nog niet gemaakt tegen de legesheffing. De vraag is of dat wel gebeurt tot de tijd dat de reparatiewetgeving in werking treedt. Het vaststellen van de beheersverordening sluit ieder risico uit en heeft zoals vermeld geen nadelen ten opzichte van de huidige situatie. Het uitblijven van 'echte' gevolgen is dan ook geen reden om van vaststelling af te zien.

1.2 In de beheersverordening zijn feitelijke veranderingen niet meegenomen.

Gezien het risico is gekozen voor een oplossing die op korte termijn het financieel risico wegneemt. Er is gekozen voor het overnemen van de geldende planologische regelingen. Tot die regelingen behoren ook de vergunningen waarin afgeweken is van deze bestemmingsplannen. Dat gaat in de meeste gevallen om beperkte afwijkingen. Denk daarbij aan een schoonheidssalon aan huis, een bijgebouw of een schutting. Er zijn ook enkele grotere aanvragen/projecten die op deze wijze vergund zijn. De beste voorbeelden daarvan zijn de



bouwplannen van 'De Vendelier' en 'Overburght'. Een lijst met vergunningen is aan de beheersverordening toegevoegd en is te raadplegen. De vergunningen zijn niet verwerkt op de verbeelding (plankaart) of in de regels van de verordening.

Het nadeel van de beheersverordening in deze vorm, is dat de oude bestemmingen blijven gelden. Dat betekent dat nieuwe aanvragen niet aan een nieuwe regeling getoetst kunnen worden, maar aan de verleende vergunningen.

Dat maakt in de praktijk niet zoveel uit. Er zijn tot nu toe geen problemen geweest met verzoeken in beide gebieden. Het zou gebruiksvriendelijker zijn en ook overzichtelijker, om voor dit soort grotere gebieden een gedetailleerde regeling op te nemen.

Dat zou echter behoorlijk wat tijd en inzet vragen en dat is gezien het risico niet wenselijk.

1.3 Het risico is niet meer volledig uit te sluiten.

Zoals in de inleiding al aangegeven is, is de 10 jaarstermijn al overschreden voor enkele plannen. Vooral bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid West Geldrop' is een groot gebied, waar dus ook veel vergunningen verleend worden.

De redenen dat niet binnen de gestelde termijn nieuwe bestemmingsplannen zijn vastgesteld zijn divers. Dat heeft enerzijds te maken met de prioriteit die in heel 2015 gegeven is aan de bestemmingsplannen 'Groot Luchen' en 'Inbreidingslocaties'. Ook daar liepen we een financieel risico, maar van een veel grotere omvang. Dit risico kon alleen weggenomen worden door vaststelling van beide plannen in 2015. Die deadline is gehaald, maar heeft wel gevolgen gehad voor de herziening van andere bestemmingsplannen.

Daarnaast is langzaam de invloed van de nieuwe Omgevingswet duidelijk geworden. In eerste instantie is nog ingezet op herziening van de geldende bestemmingsplannen. Dat heeft onder andere geleid tot een inventarisatie van de huidige situatie in Centrum Geldrop.

Toen duidelijk werd dat in de toekomst geen sprake meer zou zijn van bestemmingsplannen, is een andere koers ingezet.

Diverse mogelijkheden voor de overbruggingsperiode zijn onderzocht, samen met deskundige bureaus. Ook zijn de gevolgen van de verschillende mogelijkheden in beeld gebracht door een stagiair. Op basis van de resultaten hiervan is uiteindelijk gekozen voor de beheersverordening die nu voorligt.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Vaststelling van de beheersverordening is voldoende om de aandacht volledig te kunnen richten op de nieuwe wetgeving en de gevolgen hiervan. Tegen de beheersverordening is geen beroep mogelijk. Dat is ook niet vreemd, nu de bestaande situatie wordt vastgelegd en er dus voor belanghebbenden niets ten nadele verandert.



Planning

Na publicatie van de vaststelling van de beheersverordening treedt deze direct in werking.

Communicatie

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit verloopt via de Middenstandsbelangen en de Staatscourant.

Wat mag het kosten

Subsidie

Er zijn geen subsidiemogelijkheden.

Duurzaamheid

N.v.t.

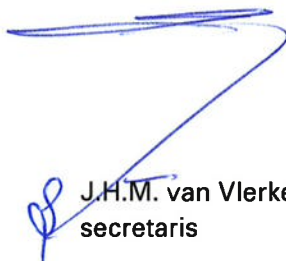
Evaluatie

N.v.t.

Bijlage

Beheersverordening kern Geldrop. Aan de beheersverordening zijn bijlagen toegevoegd. Dit zijn de geldende bestemmingsplannen en de lijsten van verleende vergunningen. Gezien de hoeveelheid (ca. 600 pagina's) liggen deze bijlage voor u op verzoek/afpraak ter inzage en zijn deze niet bijgevoegd bij dit voorstel.

Geldrop, 12 april 2017



J.H.M. van Vlerken
secretaris



B.H.M. Link
burgemeester