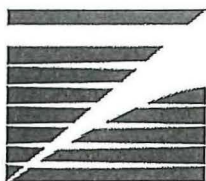


RAADSVOORSTEL

Beheersverordening oud zandbergen e.o.



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder S. Jansen
Opsteller M.A.G. Dingemans
Zaak/stuknummer 0207261
Raadsvoorstel 17RV005

Ronde Tafel N.v.t.
Debat N.v.t.
Raadsvergadering 24 januari 2017

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0				

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Met het vaststellen van de beheersverordening 'Oud Zandbergen e.o.' wordt het weer mogelijk om leges te heffen in het desbetreffende plangebied. Tevens wordt alsnog voldaan aan de wettelijke verplichting om over een actueel planologisch kader te beschikken.

Voorstel

1. De beheersverordening 'Oud Zandbergen e.o.' (NL.IMRO.0355.BVOudZandbergen-VS01) vaststellen.

Besluit Raad 24 januari 2017:
Conform besloten

Basis

Inleiding

Voor het plangebied Oud Zandbergen geldt het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 20 september 2005 vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat als bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar, geen leges meer geheven kunnen worden voor aanvragen om een omgevingsvergunning in de betreffende plangebieden. Voor het plangebied Oud Zandbergen geldt dan ook dat er sinds 21 september 2015 geen leges meer geheven kunnen worden voor aanvragen omgevingsvergunning in dit plangebied.

Op dit moment wordt gewerkt aan de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Huis ter Heide. Hierin wordt het plangebied Oud Zandbergen meegenomen. Na vaststelling van de nota van uitgangspunten moet de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan nog opgestart worden. Vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dan ook niet eerder voorzien dan medio 2018.

Om te voorkomen dat er tot dit tijdstip geen leges geheven kunnen worden voor aanvragen omgevingsvergunning in het plangebied Oud Zandbergen, wordt voorgesteld om een

beheersverordening voor dit plangebied, met uitzondering van de gronden met de uitwerkingsplicht, vast te stellen.

Argumenten

1. Het weer mogelijk maken om leges te heffen voor aanvragen omgevingsvergunning in het plangebied Oud Zandbergen e.o.
2. Het weer voldoen aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om over een actueel planologisch kader te beschikken.

Toelichtingen

☒	<u>Financiën</u>	☒	<u>Juridisch</u>	☐	Risicos
☒	<u>Communicatie</u>	☐	Automatisering	☐	Anders

Verdere proces

VERDIEPING

Inleiding

Voor het plangebied Oud Zandbergen geldt het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 20 september 2005 vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Indien een omgevingsvergunning wordt ingediend in een bestemmingsplangebied dat ouder is dan tien jaar, kunnen geen leges worden verkregen voor een dergelijke aanvraag. Wel blijven de bepalingen in het bestemmingsplan van kracht. Voor het plangebied Oud Zandbergen geldt dat er sinds 21 september 2015 geen leges meer geheven kunnen worden voor aanvragen omgevingsvergunning in dit plangebied.

Op dit moment wordt gewerkt aan de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Huis ter Heide. Hierin wordt het plangebied Oud Zandbergen meegenomen. Na vaststelling van de nota van uitgangspunten moet de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan nog opgestart worden. Vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dan ook niet eerder voorzien dan medio 2018.

Om te voorkomen dat er tot dit tijdstip geen leges geheven kunnen worden voor aanvragen omgevingsvergunning in het plangebied Oud Zandbergen, wordt voorgesteld om een beheersverordening voor dit plangebied, met uitzondering van de gronden met de uitwerkingsplicht, vast te stellen.

Dat er niet eerder een beheersverordening is opgesteld voor dit plangebied, komt doordat in eerste instantie een aantal jaar geleden het voornemen bestond om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor Oud Zandbergen e.o.. Een jaar geleden is er echter voor gekozen om dit plangebied samen te voegen met de plangebieden 'Huis ter Heide-West' en het bestaand bebouwd gebied van Huis ter Heide, en hiervoor één bestemmingsplan op te stellen. Omdat het nieuwe bestemmingsplan 'Huis ter Heide' naar verwachting pas medio 2019 ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad, wordt er nu voorgesteld om alsnog een beheersverordening voor Oud Zandbergen e.o. vast te stellen.
terug

ARGUMENTATIE

1. Er wordt alsnog voldaan aan de Wro.

In de Wro is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Na elke tien jaar dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Een alternatief voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan betreft het vaststellen van een beheersverordening. Met het omzetten van het huidige bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.', met uitzondering van de gronden met de uitwerkingsplicht, naar een beheersverordening voldoet de gemeente alsnog aan de eis om over een actueel planologisch kader te beschikken.

2. Het wordt weer mogelijk om leges te heffen.

Zoals in de inleiding al aangegeven, kan geen leges meer geheven worden voor aanvragen omgevingsvergunning in een bestemmingsplangebied dat ouder is dan tien jaar. Dit betekent dat sinds 21 september 2015 geen leges meer geheven konden worden. Door een beheersverordening vast te stellen voor het plangebied Oud Zandbergen, wordt het weer mogelijk om leges te heffen voor aanvragen om een omgevingsvergunning in dit plangebied.

3. Gronden met uitwerkingsplicht opnemen in beheersverordening is niet wenselijk.

In een beheersverordening kunnen geen wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten uit bestemmingsplannen worden overgenomen. Voor een deel van het plangebied 'Oud Zandbergen e.o.' geldt een uitwerkingsplicht. Het gaat hier om het gebied tussen de Korte Bergweg, Prins Alexanderweg en Huis ter Heideweg. Eén van de uit te werken bestemmingen betreft 'Kantoren'. Om deze reden is deze locatie opgenomen in het Inpassingsplan Kantoren van de provincie (hierin wordt de locatie 'Huis ter Heide' genoemd). Doordat de locatie 'Huis ter Heide' is opgenomen in dit inpassingsplan, kan geen nieuw bestemmingsplan voor Huis ter Heide vastgesteld van het moment van ter inzage gaan van het ontwerp van het inpassingsplan (augustus 2017) tot het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan (medio 2018).

Hiermee wordt het proces van het bestemmingsplan 'Huis ter Heide' opgehouden. Daarom is onderzocht of het mogelijk is om middels de beheersverordening de capaciteit aan kantoorruimte weg te bestemmen. Hierdoor zou deze locatie uit het inpassingsplan van de provincie verwijderd kunnen worden. En zou het proces van het bestemmingsplan 'Huis ter Heide' niet opgehouden worden door het inpassingsplan van de provincie. Vanuit provincie Utrecht is echter aangegeven dat het wegbestemmen van kantoorruimte middels een beheersverordening door hen niet als voldoende gevonden wordt om deze locatie uit het inpassingsplan te halen.

Het heeft daarom geen zin meer om de gronden met de uitwerkingsplicht op te nemen in de beheersverordening.

[terug](#)

TOELICHTING

Financiën

Het betreft het voortzetten van het geldende planologisch regime via een beheersverordening. Nieuwe ontwikkelingen zijn vooralsnog niet voorzien. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. De kosten voor het opstellen van de beheersverordening (€ 2.750,-) zijn gedekt via 'KPL 68104004 Herziening bestemmingsplannen'.

Juridisch

Werking beheersverordening

Het instrument beheersverordening is geregeld in de Wro. De beheersverordening is een volwaardig planologisch instrument, gelijkwaardig aan het bestemmingsplan. De wetgever heeft de mogelijkheid van een beheersverordening in het leven geroepen om op eenvoudige wijze te voorzien in een planologische regeling waar voortzetting van de huidige situatie vooropstaat. Een beheersverordening is een beheerregeling. Zij kan niet voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen. Van een ruimtelijke ontwikkeling is sprake al het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen. Het vaststellen van een beheersverordening is, conform artikel 3.38 van de Wro, een raadsbevoegdheid.

Inspraak is niet noodzakelijk

Voor de totstandkoming van een beheersverordening is wettelijk geen procedure vastgelegd. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening is geen inspraak nodig over eerder vastgestelde beleidsvoornemens. Omdat daar in dit geval sprake van is en inspraak geen toegevoegde waarde heeft, is geen inspraak gehouden.

Communicatie

Na vaststelling van de beheersverordening door de raad, wordt dit besluit bekendgemaakt in de Nieuwsbode, de Staatscourant en via de elektronische weg (gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl).

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 21 februari 2017: vaststelling beheersverordening door gemeenteraad
- 1 maart 2017: bekendmaking raadsbesluit in Nieuwsbode en Staatscourant
- 2 maart 2017: inwerkingtreding beheersverordening

Het nieuwe bestemmingsplan voor Huis ter Heide wordt naar verwachting medio 2019 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Evaluatie

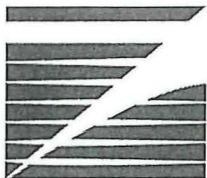
De beheersverordening wordt op 21 februari 2017 ter vaststelling aan de raad aangeboden. Op het moment dat de plannen voor Huis ter Heide West verder uitgewerkt zijn, wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het vaststellen van dit bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de raad.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Beheersverordening 'Oud Zandbergen e.o.'

RAADS BESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 207261

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2016;

BESLUIT:

De beheersverordening 'Oud Zandbergen e.o.' (NL.IMRO.0355.BVOudZandbergen-VS01) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 januari 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter