

Bijlage 1: Toelichting bij de beheersverordening Centrum Wassenaar

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding	blz. 1
1.2.	Het verordeningsgebied	blz. 1
1.3.	De geldende regeling	blz. 1
1.4.	leeswijzer	blz. 2
2.	De beheersverordening als instrument	
2.1	Instrumentarium voor het actueel houden van het ruimtelijk kader	blz. 3
2.2	Waaruit bestaat een beheersverordening?	blz. 3
2.3	Welk type beheersverordening past bij Centrum?	blz. 3
2.4	Wettelijk instrumentarium in aanvulling op de beheersverordening	blz. 4
3.	De beheersverordening voor Centrum	
3.1	Waarom een beheersverordening voor het centrum?	blz. 5
3.2	Opzet voor de beheersverordening Centrum	blz. 6
	3.2.1 Uitgangspunten	blz. 6
	3.2.2 Opzet van de juridische regeling	blz. 6
	3.2.3 Procedure beheersverordening	blz. 7
	3.2.4 Digitalisering	blz. 7
4.	Beleid en omgevingsaspecten	
4.1	Nieuwe beleid	blz. 8
4.2	Omgevingsaspecten	blz. 8
5.	Uitvoerbaarheid	
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	blz. 8
5.2	Economische uitvoerbaarheid	blz. 8
6.	Artikelsgewijze toelichting	blz. 9

1. Inleiding

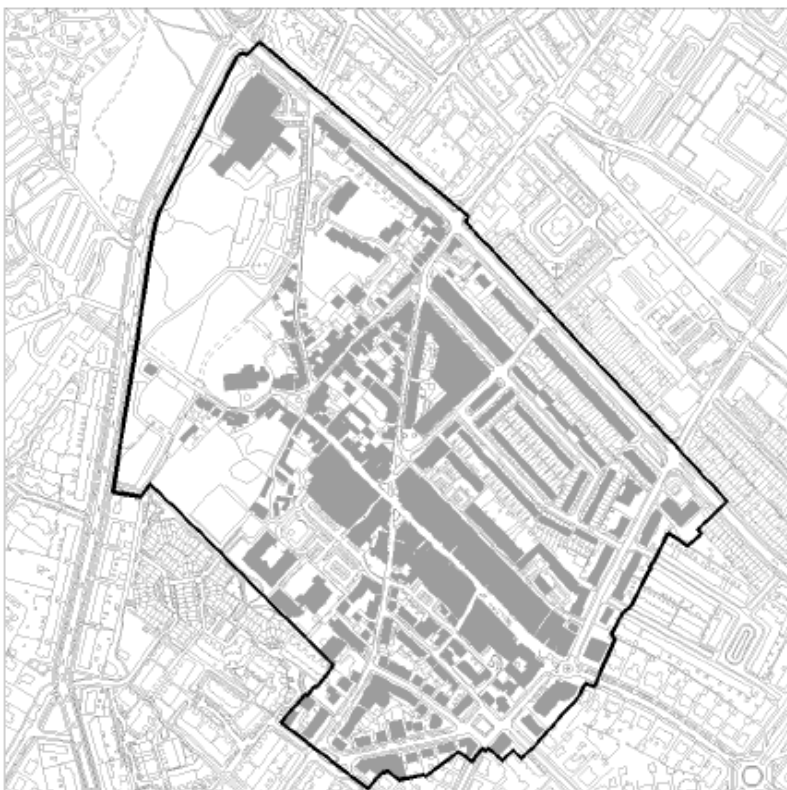
1.1 Aanleiding

De gemeente Wassenaar heeft actuele bestemmingsplannen, in die zin dat geen van de geldende bestemmingsplannen ouder is dan 10 jaar. Voor het plangebied Centrum is op 23 januari 2006 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 2 mei 2007 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan Centrum zou daarmee in 2017 moeten worden herzien om aan de Wet ruimtelijke ordening te blijven voldoen.

Actualisering van het bestemmingsplan Centrum kan plaatsvinden via een nieuw bestemmingsplan of door het vaststellen van een beheersverordening. Voor het centrum is gekozen voor een beheersverordening. In hoofdstuk 3 is de keuze voor het toepassen van dit instrument onderbouwd.

1.2 Het verordeningsgebied

De begrenzing van het verordeningsgebied is exact overgenomen van de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan Centrum. De begrenzing van het verordeningsgebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Afbeelding 1: verordeningsgebied beheersverordening Centrum

1.3 Geldende regeling(en)

In het verordeningsgebied is de planologische regeling, zoals aangeduid in artikel 1 van deze verordening, onverkort van toepassing. Dit betreft het bestemmingsplan Centrum 2005 in zijn geheel en paraplubestemmingsplan 'Cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed' voor zover dit panden, objecten en gronden betreffen die binnen het verordeningsgebied liggen. Na de vaststelling van bestemmingsplan Centrum hebben zich, afgezien van het paraplubestemmingsplan, geen herzieningen, wijzigings- of uitwerkings-plannen voorgedaan. Een klein deel van het bestemmingsplan Centrum (Kerkstraat 41 a & b en 45) is echter na vaststelling vernietigd door de Raad van State. Een nieuwe bestemming opnemen voor deze percelen is in strijd met het uitgangspunt voor de beheersverordening om de bestaande planologische mogelijkheden te behouden. Deze percelen maken daarom geen onderdeel uit van de

beheersverordening Centrum. Voor deze percelen blijft het bestemmingsplan uit 1976 en de verleende ontheffing daarvan geldig.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op de beheersverordening Centrum is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van het verordeningsgebied Centrum.

Hoofdstuk 3 gaat over de onderbouwing van de keuze voor het instrument beheersverordening voor het verordeningsgebied, de uitgangspunten waarop de beheersverordening is gebaseerd en de toelichting op de inhoud van de verordening.

Hoofdstuk 4 bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en de toepasselijkheid daarvan op de verordening en het onderzoek naar de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van de verordening zijn betrokken en beoordeeld.

2. De beheersverordening als instrument

2.1 Instrumentarium voor het actueel houden van het ruimtelijk kader

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststellen, waarin de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden ten dienste van 'een goede ruimtelijke ordening' worden vastgelegd. Aan die bestemmingen worden regels gekoppeld. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de gronden en regels met betrekking tot de op die gronden aanwezige bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen.

Het tijdig actualiseren van een bestemmingsplan is belangrijk. Indien de gemeenteraad niet voor het verstrijken van de periode van 10 jaar opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld of een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten voor het leveren van na dat tijdstip door of namens het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Dit omvat onder andere het recht tot het invorderen van leges. Hoewel een verlengingsbesluit hierboven als een optie wordt genoemd om een actueel ruimtelijk kader te houden, is het formeel niet mogelijk om een verlengingsbesluit te nemen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor een bestemmingsplan dat tot stand is gekomen op grond van de voorheen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het bestemmingsplan Centrum is zo'n bestemmingsplan dat op basis van de oude WRO tot stand is gekomen. Om toch te bereiken dat de bestemmingsplannen, die niet met een verlengingsbesluit kunnen worden geactualiseerd, niet ouder worden dan 10 jaar, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 Wro voor die delen van het grondgebied van de gemeente, waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Omdat door de Raad van State eerder een deel uit bestemmingsplan Centrum vernietigd heeft (zie hoofdstuk 1.3) geldt voor dit deel nog het bestemmingsplan uit 1976. Dit bestemmingsplan is logischerwijs ouder dan 10 jaar en daarom mogen voor vergunningaanvragen voor die percelen (deels) geen leges in rekening worden gebracht totdat een omgevingsplan (conform de aankomende Omgevingswet) voor dit gebied is vastgesteld.

2.2 Waaruit bestaat een beheersverordening?

Een beheersverordening bevat regels voor het beheer van het verordeningengebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De verordening wordt digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor kent de beheersverordening de volgende bestanddelen:

- een verbeelding met daarop aangegeven het gebied waarop de verordening betrekking heeft, het verordeningengebied, met een of meer objecten binnen dit gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak.
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten binnen het gebied. Deze regels kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, binnenplans met een omgevingsvergunning afwijken van de verordening en eventueel overgangsrecht.
- een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

Voor het gebied van Centrum bevat de beheersverordening regels uit het geldende bestemmingsplan Centrum voor het gebruik van gronden en gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken.

2.3 Welk type beheersverordening past bij het Centrum?

Bestaand gebruik.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaande legale gebruik in een gebied met (in planologische zin) een lage dynamiek waarin nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planperiode van de verordening (10 jaar). Indien zich binnen deze planperiode toch veranderingen zullen voor-doen, is via een separaat juridisch planologisch spoor maatwerk mogelijk. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

Bestaand gebruik in 'enge zin'.

Bij bestaand gebruik in 'enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk en legaal aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen, inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd.

Bestaand gebruik in 'ruime zin'.

Bij bestaand gebruik in 'ruime zin' wordt het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Gebruik in 'ruime zin' kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt uitgegaan van het bestaande legale gebruik met de bijbehorende bouwwerken alsmede kleine, ondergeschikte uitbreidingsmogelijkheden mits deze als beheer kunnen worden aangemerkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om (nog niet gerealiseerde) erfbebouwing. In de brede variant kunnen alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan, dus inclusief alle binnenplanse ontheffingen, worden opgenomen.

Keuze beheersverordening voor het centrumgebied.

Voor de voorliggende beheersverordening voor het centrumgebied geldt dat is aangesloten bij de ruime en brede uitleg van bestaand gebruik. In het verordening gebied zijn daarom naast het feitelijke bestaande toegestane gebruik, ook onbenutte juridisch-planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan betrokken. Essentieel bij deze keuze is dat, ter overbrugging van de periode tot de vaststelling van een omgevingsplan, geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande rechten en de met het huidige bestemmingsplan beoogde diversiteit in het centrum behouden blijft.

2.4. Toepassing van wettelijke instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

In artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn ook bouwactiviteiten opgenomen die vallen onder de zogenoemde planologische kruimelgevallen. Het gaat hier om activiteiten (gebruik en bouwen) waarvoor een omgevingsvergunning, inclusief een buitenplanse ontheffing is vereist. De formele mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de beheersverordening door het verlenen van een vergunning op basis van een buitenplanse ontheffing maakt, mits goed gemotiveerd, te allen tijde maatwerk mogelijk. Op het moment dat zich een geval voordoet dat niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kan een alternatief instrument worden ingezet, om die eventueel mogelijk te maken of te reguleren. Er is daarom geen aanleiding om de verordening te verruimen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Centrum. Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren.

3. De beheersverordening voor Centrum

In de toelichting van een beheersverordening moet de overweging waarom juist voor dit instrument is gekozen worden uiteengezet.

In dit hoofdstuk wordt de toepassing van dit instrument uiteengezet en worden de gemaakte keuzes inzichtelijk gemaakt. Tevens is een toelichting op de regeling opgenomen met aansluitend aandacht voor handhaving.

3.1 Waarom een beheersverordening voor het centrum?

Het geldende bestemmingsplan Centrum is bijna 10 jaar oud en moet dus in 2017 geactualiseerd zijn om aan de Wet ruimtelijke ordening te blijven voldoen. Ervaring leert dat de voorbereiding en proceduretijd voor het herzien van een bestemmingsplan ruim een tot anderhalf jaar bedraagt.

Naast de noodzaak om dit bestemmingsplan tijdig te herzien, richten we onze blik al op de nieuwe Omgevingswet en met name op de omslag van bestemmingsplannen naar één omgevingsplan voor heel Wassenaar die daaruit voortvloeit. Het wetsvoorstel is door de Tweede Kamer vastgesteld. De omgevingswet zet, zoals gezegd, in op het voorbereiden en vaststellen van één omgevingsplan voor het gehele grondgebied (minder regels, meer samenhang).

Vanuit de gedachte om ons als gemeente goed voor te bereiden op de Omgevingswet is het voornemen ontstaan om één bestemmingsplan voor Wassenaar voor te bereiden en vast te stellen. Hiervoor is een startdocument uitgewerkt en aan de commissie Ruimte en Economie voorgelegd. Dit startdocument is uiteindelijk niet in de commissie besproken. Met het voornemen om één bestemmingsplan te laten vaststellen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied, waarvoor de raad eerder al een startnotitie had vastgesteld, aangehouden. Op het moment dat de raad heeft besloten niet te gaan werken aan één bestemmingsplan, was er te weinig tijd om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het centrum. Daarnaast is de vraag gerechtvaardigd of het (nog) efficiënt is om een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen vanuit het perspectief dat in 2019 toch een omzetting naar een omgevingsplan voor heel Wassenaar moet plaatsvinden. Dit temeer omdat in zijn algemeenheid is geconstateerd dat het geldende bestemmingsplan Centrum nog een actueel planologisch kader biedt. Het bestemmingsplan functioneert over het algemeen goed. Eventuele toekomstige ontwikkelingen die niet passen binnen de beheersverordening (en dus het bestemmingsplan Centrum) maar waaraan de gemeente wel wil meewerken, kunnen via een ontheffing van de beheersverordening verleend worden. Eventuele optimalisaties van bestemmingsplan Centrum zullen een plek kunnen krijgen in het toekomstige omgevingsplan.

Om toch aan de Wet ruimtelijke ordening te kunnen blijven voldoen, moet de periode van 2017 naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2019 worden overbrugd. Omdat het bestemmingsplan Centrum nog onder de (oude) Wet Ruimtelijke Ordening is vastgesteld, is een verlengingsbesluit formeel niet mogelijk. De gemeente heeft daarom gekozen voor het opstellen van een beheersverordening. De beheersverordening is voor dit doel het meest geschikte instrument omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven.

Voorts heeft de gemeente altijd de mogelijkheid om aanvullende wettelijke instrumenten in te zetten (zoals besproken in paragraaf 2.4) om het gebied niet op slot te zetten en binnen het beheer van het gebied aanvaardbare niet ingrijpende ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het op 10 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed" is in feite een partiële herziening van het bestemmingsplan centrum. Om de nu geldende bestemmingsplanregels binnen het plangebied één op één over te nemen, moet dus zowel het bestemmingsplan Centrum als het bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed" opgenomen worden in de beheersverordening Centrum.

3.2. Opzet voor de beheersverordening Centrum

3.2.1 Uitgangspunten

De beheersverordening voor het centrumgebied is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- behoud van het bestaande legale gebruik. Hieronder wordt het gebruik verstaan dat op grond van het geldende planologische kader is toegestaan;
- inzet van de geldende bestemmingsregels voor het gehele verordeningsgebied;

Behoud van het bestaande legale gebruik.

Deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat de bestaande legale situatie zowel qua gebruik als qua bouwen ook de toegestane situatie is. In het gebied van de beheersverordening zijn uiteenlopende functies en activiteiten gevestigd. Deze worden als feitelijk bestaand gebruik aangemerkt en als zodanig op de verbeelding en in de gebiedsregels bevestigd, mits legaal tot stand gekomen en passend in de geldende bestemmingsregeling of wanneer deze op grond van een vrijstelling (nu ontheffing), een afwijkingsbesluit of een ander formeel besluit van het bevoegd gezag zijn toegestaan.

Inzet van de geldende bestemmingsregels voor het gehele verordeningsgebied.

Gekozen is voor een koppeling met de vigerende bestemmingsplankaart en -regels die tezamen het gehele verordeningsgebied omvatten. De regels ten aanzien van zowel het bouwen als het gebruik, blijven hierdoor onverkort van kracht. Op deze wijze wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten.

Dit uitgangspunt betekent niet dat het verordeningsgebied volledig op slot gaat. De koppeling met het geldende bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit via de nog onbenutte mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan respectievelijk via de binnenplanse ontheffingen in het plan.

3.2.2 Opzet van de juridische regeling

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- de verbeelding;
- de regels (drie hoofdstukken).

De verbeelding.

De verbeelding is een overzichtskaart waarop is aangegeven welk beheersgebied in de beheersverordening wordt geregeld en waar besluit(sub)vlakken zijn opgenomen waar specifieke regels aan zijn gekoppeld.

De regels.

De regels bestaan uit drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de begripsbepalingen (artikel 2). Deze bepalingen zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels ofwel de gebruiks- en bouwregels. De bouw- en gebruiksregels geven aan wat er gebouwd mag worden en hoe gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden. De basis hiervoor is de regeling uit het (voorheen) geldende bestemmingsplan. Dit onderliggende bestemmingsplan is als bijlage aan deze regels gekoppeld en is daarmee onverkort van toepassing verklaard. Dit betreft ook de (beperkte) flexibiliteit op basis van het onderliggende bestemmingsplan.

Omdat de terminologie van die bestemmingsplannen anders is dan in de huidige wetgeving, staat in de bouw- en gebruiksregels ook hoe deze gelezen moeten worden. Een voorbeeld is dat vrijstelling en ontheffing nu gelezen moeten worden als 'omgevingsvergunning voor afwijking van de beheersverordening'.

Hoofdstuk 3 omvat algemene bepalingen die voor het gehele gebied van toepassing zijn. Hierbij moet met name gedacht worden aan: de overgangsregels, de anti-dubbeltelregel, de hardheidsclausule en de slotbepalingen.

De overgangsregels regelen situaties die niet passen binnen de regeling uit hoofdstuk 2, maar wel

kunnen blijven bestaan. De slotregel bevat de naam van de verordening: 'Beheersverordening Centrum'.

Handhaving

De beheersverordening biedt, door de directe koppeling met het onderliggende bestemmingsplan, een juridisch-planologisch kader op basis waarvan actief toezicht, controle en handhaving kan plaatsvinden.

3.2.3 Procedure beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Evenmin kent de wet een verplichting voor het bieden van inspraak. Ten behoeve van de vaststelling van deze verordening wordt, met inachtneming van artikel 2, lid 4 onder a van de Inspraakverordening gemeente Wassenaar geen inspraak georganiseerd. De reden hiervoor ligt in het feit dat met het voornemen om deze verordening vast te stellen niet wordt ingezet op het vaststellen dan wel wijzigen van beleid. Bij de vaststelling van het aan de verordening ten grondslag liggende bestemmingsplan heeft uitgebreid inspraak plaatsgevonden. Deze beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk buiten de (voorheen) geldende regelingen om. Artikel 2, lid 4 onder a van de Inspraakverordening zegt dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Hierop zijn hoofdstuk 3a van de Wro en hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ook moet een beheersverordening op grond van artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt, omdat de Wro voor de beheersverordening geen van de Gemeentewet afwijkende bepalingen bevat en de beheersverordening onmiskenbaar een gemeentelijke verordening is. Tegen het vaststellingsbesluit van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

3.2.4 Digitalisering

De beheersverordening is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Bij het opstellen van de beheersverordening Centrum is uitgegaan van de Praktijkrichtlijn Gebiedsgericht Besluiten (PRGB)¹. Voor de beheersverordening gelden geen standaarden die beschrijven hoe de verbeelding er uit moet zien. Ook voor de opzet en vorm van de verordening gelden geen regels. Volgens de PRGB bestaat een beheersverordening uit een besluitgebied dat het gebied weergeeft waarop de verordening van toepassing is.

De beheersverordening Centrum is digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

¹ De PRGB is als toelichting op het InformatieModel Ruimtelijke ordening (IMRO) opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro)

4. Beleid en omgevingsaspecten

4.1 Nieuw beleid

Omdat de beheersverordening centrum geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen aanleiding om het actuele beleid hier te beschrijven. Het nieuwe cultuurhistorische- inclusief het archeologische beleid is echter wél relevant voor nog niet benutte planologische mogelijkheden. Dit beleid is echter al geborgd door middel van de het in oktober 2016 vastgestelde Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar wat eveneens onderdeel uitmaakt van deze beheersverordening. De regeling uit dit paraplubestemmingsplan blijft hierdoor van kracht.

4.2 Omgevingsaspecten

Het uitgangspunt is dat een goede omgevingssituatie voor de aanwezige functies in en rond het verordeningsgebied behouden blijft. Ook hier geldt dat zich in het verordeningsgebied zelf nauwelijks wijzigingen hebben voorgedaan. De beheersverordening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk anders dan ontwikkelingen die op grond het bestemmingsplan Centrum ook al waren toegestaan. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Centrum heeft een inventarisatie en analyse plaatsgevonden op de volgende omgevingsaspecten: geluid, externe veiligheid, cultuurhistorie, groen/flora en fauna, verkeer, water, luchtkwaliteit en bodem. Deze inventarisatie en analyse is in vergelijking met het nog geldende bestemmingsplan actueel te noemen. Er bestaat geen noodzaak om nadere onderzoeken uit te voeren. In het verlengde daarvan zijn er vanuit de genoemde omgevingsaspecten geen belemmeringen voor het vaststellen van deze beheersverordening.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad kunnen worden. De bestaande situatie en de situatie die mogelijk is op basis van de geldende juridische regeling (bestemmingsplan Centrum), die dateert van voor deze beheersverordening, worden voortgezet. Voor het bestemmingsplan Centrum is een uitgebreide planologische procedure doorlopen, waarbij verschillende momenten van inspraak zijn geweest. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Omdat de beheersverordening centrum geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk maakt of bestaande mogelijkheden beperkt, loopt de gemeente geen risico op (gerechtvaardigde) planschadeclaims. De financiële haalbaarheid van nog onbenutte planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan Centrum, is afhankelijk van de initiatiefnemers. Van het verhalen van gemeentelijke kosten d.m.v. een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is logischerwijs ook geen sprake.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag geconcludeerd worden dat de beheersverordening economisch uitvoerbaar is.

6. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel legt een koppeling met het onderliggende bestemmingsplan Centrum. Dit is noodzakelijk omdat bij de vaststelling van een beheersverordening het daaraan voorafgaande (bestemmings)plan komt te vervallen. Met het van toepassing verklaren van de regels en de verbeelding is geborgd dat geen afbreuk wordt gedaan aan alle bestaande rechten uit het onderliggende bestemmingsplan.

Artikel 2

Dit artikel benoemt de digitale naam van de beheersverordening en borgt dat de verordening, inclusief alle bijbehorende bestanden vindbaar zijn op ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast definieert dit artikel enkele begrippen die in het onderliggende bestemmingsplan niet zijn benoemd.

Artikel 3

Dit artikel regelt de toepasbaarheid van regels en begrippen uit het bestemmingsplan Centrum 2005 en het paraplubestemmingsplan "Cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed".

Ten behoeve van leesbaarheid en een juiste uitleg van de verordening is van belang hoe de regels en begrippen uit 2007 in relatie tot het begrippenkader anno 2017 gelezen moeten worden.

Artikelen 4 en 5

Deze artikelen regelen het overgangsrecht zoals die ingevolge de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit omgevingsrecht wettelijk is voorgeschreven.