



Startnotitie

Onderwerp: Beheersverordening ‘Oosterduin’

Bestuurlijk opdrachtgever: J. van Spijk

Start: 1 september 2017

1. Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan ‘Oosterduin’ is vastgesteld op 3 april 2009. Omdat de 10-jaarstermijn van het bestemmingsplan binnenkort afloopt, is het noodzakelijk om het planologisch kader te actualiseren conform het Programma bestemmingsplannen 2014-2018 en de brief van wethouder Van Spijk aan de commissie van 10 november 2016 over de aanpak ruimtelijke plannen in Haarlem tot de Omgevingswet.



Op grond van artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om in afwijking van artikel 3.1 Wro voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

Een beheersverordening is een wettelijk instrument en is gelijkgesteld met een bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft de keuze tussen beide instrumenten, indien er sprake is van een gebied waar geen ontwikkelingen zijn. De woonwijk Oosterduin is een gebied dat 'af' is. Er zijn geen of nauwelijks bouwactiviteiten. In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. Een beheersverordening kan na opstelling gelijk vast worden gesteld door de gemeenteraad. Dit in tegenstelling tot een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan volgt de voorgeschreven procedure zoals in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Hier zit de winst die ten goede komt aan de 'productie' van de afdeling Ruimtelijk Beleid. In dezelfde tijd kunnen er meer gebieden voorzien worden van een actueel planologisch kader.

In de commissievergadering van 31 mei 2017 is de aanpak ruimtelijke plannen tot de Omgevingswet besproken. De beheersverordening voor het verordeningsgebied 'Oosterduin' wordt de eerste beheersverordening die in deze vorm aangeboden wordt voor besluitvorming.

2. Probleemstelling

Indien er geen nieuw actueel juridisch kader wordt vastgesteld, verloopt de 10-jaarstermijn van het vigerende bestemmingsplan 'Oosterduin'. Hierdoor wordt niet voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

3. Doel

Het voldoen aan de wettelijke verplichtingen, waardoor er sprake is van een actuele juridisch-planologische regeling.

4. Resultaat

Het beschikken over een actueel planologisch instrument in de vorm van een beheersverordening die opgesteld is volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Een verbeelding behorende bij de beheersverordening is niet verplicht. Desondanks wordt er voor de beheersverordening ook een verbeelding conform de SVBP 2012 gemaakt. Kortom de Haarlemse beheersverordening is qua vorm en inhoud vergelijkbaar met een bestemmingsplan. De beheersverordening is op perceelsniveau digitaal raadpleegbaar, naast de analoge verbeelding.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Behoud van bestaande rechten

Het gebruik wordt in ruime zin vastgelegd in de beheersverordening. Bij 'bestaand gebruik' in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het geldende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken. Al het in het geldende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

Monumentale bomen

Eventuele monumentale bomen worden opgenomen op de verbeelding. Hoewel er geen ontwikkelingen worden voorzien binnen het verordeninggebied, waarbij de kap van bomen nodig is, wordt in het kader van de bescherming van de bomen een aanduiding opgenomen.

Bestaand beleid

De bestemmingen en regels van het bestemmingsplan 'Oosterduin' worden overgenomen in de beheersverordening. De toelichting wordt tekstueel geactualiseerd.

6. Risicoanalyse

Vervallen leges

Door te beschikken over een geactualiseerd planologisch kader, blijft het heffen van leges voor omgevingsvergunningen mogelijk. Het is wettelijk bepaald dat deze mogelijk vervalt, indien een bestemmingsplan niet meer actueel is.

7. Proces

- startnotitie wordt ter informatie aangeboden aan commissie;
- door college van burgemeester en wethouders wordt de beheersverordening ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8. Participatie en inspraak

Er zijn geen procedurevereisten voor het vaststellen van een beheersverordening. Na vaststelling wordt de beheersverordening bekendgemaakt. Er zijn geen mogelijkheden om zienswijzen in te dienen en/of beroep aan te tekenen. Reden hiervoor is dat er niets veranderd aan het planologische regime. De bestaande situatie conform het vigerende bestemmingsplan wordt vastgelegd. Eventuele nog niet benutte bouw mogelijkheden worden overgenomen.

De betreffende wijkraad wordt wel geïnformeerd over de beheersverordening, voordat deze ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Er is geen gelegenheid tot een inhoudelijke reactie.

De voorbereiding van de beheersverordening wordt bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze conform artikel 1.3.1 Bro. Op de gemeentelijke projectensite wordt meer informatie over de beheersverordening gegeven.

9. Planning

De beheersverordening 'Oosterduin' wordt in het 3^e kwartaal 2017 in de commissievergadering ter vaststelling aangeboden.

10. Bijlagen

1. Concept-verbeelding beheersverordening 'Oosterduin'