

Aan de raad

AGENDAPUNT NR. 8.2

Doetinchem, 28 november 2012

ALDUS VASTGESTELD 6 DECEMBER 2012

Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012

Voorstel:

1. **De Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 gewijzigd vaststellen en afkondigen.**
2. **Bepalen dat de beheersverordening op 20 december 2012 in werking treedt.**
3. **Het instrument beheersverordening gebruiken als alternatief voor het bestemmingsplan, in de eerste maanden van 2013 alleen als blijkt dat de actualisatie via bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 niet haalbaar blijkt, vanaf 1 juli 2013 als planvorm waar het mogelijk is.**

Nieuw instrument

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.1 vastgelegd dat de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt. In afwijking daarvan is in artikel 3.38 aangegeven dat voor die delen van het grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, dit ook met een of meer beheersverordeningen kan. Dit is een nieuw ruimtelijk instrument. In een beheersverordening wordt het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld.

Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012

Bij de informele raad van 19 april 2012 hebben wij u met een presentatie geïnformeerd over dit nieuwe instrument. Hierbij is de pilot voor noordoost Doetinchem aangekondigd. De Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 vanuit deze pilot is nu klaar voor vaststelling.

Het verordeninggebied omvat heel noordoost Doetinchem. Dit zijn de wijken:

- Bezelhorst;
- Ijkenberg;
- Wonninkhage;
- Overstegen;
- Rozengaardseveld;
- Schöneveld.

Ruimtelijke ontwikkelingen

In deze wijken spelen wel een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat deze, zoals gezegd, niet opgenomen mogen worden in een beheersverordening, zijn deze buiten het verordeninggebied gehouden. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

1. Mackaylaan, deel van de vrijgekomen locatie van het Ulenhof College, ontwikkeling van woningbouw;
2. Themansstraat, naast nummer 44, ontwikkeling van één woning;
3. Tollensstraat 24, voormalige schoollocatie, ontwikkeling van twee woningen;
4. Zuivelweg 188, ontwikkeling met 17 wooneenheden voor licht gehandicapten;
5. Zuivelweg 180-182, ontwikkeling woningbouw in lijn met aanwezige bebouwing;
6. Boddens Hosangstraat, nabij winkelcentrum Overstegen, ontwikkeling van 29 appartementen met detailhandel en dienstverlening.

Reacties op ontwerpbeheersverordening

De verordening heeft als ontwerp van 28 september tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie reacties ontvangen. De samenvatting en beantwoording van de reacties is als bijlage bij de toelichting op de verordening gevoegd.

Doetinchem, 28 november 2012

De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de verordening:

- Verwijderen van besluitsubvlak 5 bij de woningen Eduard Schilderinkstraat 2 A t/m 2 D. Dit was een fout in de ontwerpverordening.
- Aanvullen begrip 'voorgevel' zodat bij verspringende voorgevels duidelijk is hoe dit getoetst moet worden.

Evaluatie

Begin 2012 is gestart met de pilot voor de beheersverordening. Voor een gebied binnen de gemeente Doetinchem is daarom een beheersverordening opgesteld. De verwachtingen bij het starten van de pilot voor dit instrument waren:

1. Eenvoudig alternatief voor bestemmingsplan.
2. Geen procedure voorgeschreven, dus kortere afhandelingstijd.
3. Minder werk, dus minder ureninzet nodig bij het opstellen.
4. Minder kosten voor het opstellen.
5. Tijds winst.

De eerste beheersverordening is nu klaar en kan door u vastgesteld worden. Tegelijk kunnen wij evalueren de verwachtingen die er aan het begin waren, zijn uitgekomen.

Ad 1. De verordening zelf is beperkt van omvang en voor zover mogelijk eenvoudig van opzet gebleven. Wel bleek dat er bepaalde onderdelen, die bij bestemmingsplannen in de kaart verwerkt zijn, nu in tekst omschreven moesten worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogte van toegelaten bebouwing. Uit het gebruik in de praktijk, bij bouwplantoetsing, moet blijken of de regels helder zijn. De verwachting is dat dit wel zo is. De regels zijn in nauw overleg met de vergunningverleners van de afdeling wonen en bedrijven opgesteld. Ook moet uit de praktijk blijken of de burgers de verordening begrijpen.

Ad 2. De vaststelling van de verordening kan de raad doen zonder procedure. Dit leek ons ongewenst. Enerzijds omdat het een nieuw instrument is. Anderzijds omdat het niet van deze tijd is om besluiten te nemen zonder dat de inwoners hebben kunnen reageren. Daarom is ervoor gekozen de verordening twee weken ter inzage te leggen als ontwerp, met een inloopavond. Een bijkomend voordeel is dat kleine fouten eruit te halen zijn. Deze actie vertraagt de besluitvormingsprocedure nauwelijks.

Op de inloopavond voor de beheersverordening Noordoost Doetinchem 2012 is slechts één persoon gekomen om zich te informeren. Wij zullen de inloopavonden kritisch blijven volgen op belangstelling tijdens deze avonden.

Ten opzicht van de procedure voor bestemmingsplannen is een beheersverordening veel sneller vast te stellen. Beroep is niet mogelijk.

Wel moet bij toekomstig gebruik van de beheersverordening altijd goed in beeld zijn hoe het zit met ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn aparte procedures nodig: een bestemmingsplan of een Wabo-vergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

Ad 3. Omdat er sprake is van het opstellen van een nieuw instrument, moest er nu meer tijd aan worden besteed dan dat er bij een volgende beheersverordening nodig zal zijn. De basis voor de toelichting, regels en de kaarten is nu aanwezig. Dit is bij de pilot allemaal proefondervindelijk samengesteld. Nieuwe verordeningen zullen dus in de toekomst sneller opgesteld kunnen worden.

Ad 4. Doordat er minder uren nodig zijn voor het opstellen van de verordening ten opzichte van bestemmingsplannen, zijn er minder kosten voor het opstellen van het plan. Het opstellen van de beheersverordening past in het kader van actualisatie van bestemmingsplannen, in de begroting opgenomen onder 6 810 01 03. De ambtelijke inzet voor de opstelling van de verordening zijn hier ondergebracht. Deze inzet past in dit budget; het wordt niet overschreden.

Doetinchem, 28 november 2012

Ad 5. Bij het goed en efficiënt inzetten van het instrument is in de toekomst veel tijdswinst te behalen. Hierdoor is de actualisatieverplichting van eens in de tien jaar een nieuw plan eenvoudiger te realiseren.

Vervolg

De beheersverordening is, zoals gezegd, door de vergunningverleners van de afdeling wonen en bedrijven enkele keren gebruikt bij bouwplantoetsing. Dit gebruik is nog niet van zodanige omvang dat er sprake is van een goed beeld van het gebruik in de praktijk bij plantoetsing. Het is gewenst om hier een beter beeld van te krijgen voordat een volgende beheersverordening wordt opgesteld, als de tijd er daarvoor is.

Voor de gemeentelijke actualisatie tot 1 juli 2013 wordt daarom vooralsnog ingezet op het maken van bestemmingsplannen. Als in de eerste maanden van 2013 blijkt dat er gebieden zijn waar de actualisatie met een bestemmingsplan niet gehaald wordt, dan wordt ook hiervoor een beheersverordening opgesteld. De ervaringen in gebruik tot dan in noordoost Doetinchem zullen wij meewegen bij de volgende, nieuw op te stellen verordening.

Bij de volgende ronde van actualisatie, ná 1 juli 2013, kan de beheersverordening nadrukkelijk ingezet worden als planvorm. In de gemeente zijn veel wijken waar beheer aan de orde is. Ook hiervoor zal het gebruik in de praktijk van invloed zijn op de inhoud van de verordening. Zo komen wij in de toekomst aan een verbeterde versie van de nu opgestelde basisverordening.

Conclusie

Al met al kunnen wij stellen dat de pilot is geslaagd. De beheersverordening is een prima alternatief voor het bestemmingsplan in gebieden waar beheer aan de orde is. Het instrument kan desgewenst vaker worden ingezet. Het is goed om de bewoners van het verordening-gebied de gelegenheid te bieden een reactie te geven op de ontwerpverordening. Een termijn van twee weken is voldoende gebleken.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 gewijzigd vast te stellen en af te kondigen.
2. Te bepalen dat de beheersverordening op 20 december 2012 in werking treedt.
3. Het instrument beheersverordening te gebruiken als alternatief voor het bestemmingsplan, in de eerste maanden van 2013 alleen als blijkt dat de actualisatie via bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 niet haalbaar blijkt, vanaf 1 juli 2013 als planvorm waar het mogelijk is.

Aldus besloten in zijn vergadering van 6 december 2012,



, griffier



, voorzitter