

Beheersverordening  
diverse locaties  
Gemeente Wassenaar

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
management

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0629.BVdiverseloc-VGO1

*Datum:* 2022-11-28

*Contactpersoon Buro SRO:* JvN

*Kenmerk Buro SRO:* SR220207

*Opdrachtgever:* Gemeente Wassenaar

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
2 De beheersverordening .....	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 De beheersverordening.....	6
2.3 Onderdelen beheersverordening .....	6
2.4 Relatie met paraplubestemmingsplannen .....	7
2.5 Procedureel.....	7
3 Inventarisatie.....	8



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wassenaar is in voorbereiding op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe wet is door de Konijnenburg Groep een zogenaamde 'Impactanalyse' uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat er binnen de gemeente Wassenaar nog verschillende 'witte vlekken' aanwezig zijn. Voor deze 'witte vlekken' geldt momenteel nog geen bestemmingsplan of beheersverordening, of in het geval van de achtertuinlocatie een zeer verouderd bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat met inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet van rechtswege voor deze gebieden geen tijdelijk Omgevingsplan gaat gelden op basis van de Invoeringswet. Dit is onwenselijk.

De Konijnenburg Groep heeft deze witte vlekken inzichtelijk gemaakt. Tijdens de opstelling van deze beheersverordening is gebleken dat er nog meer witte vlekken zijn. Ook deze 'vlekken' zijn meegenomen in de verordening. Veel van deze vlekken betreft snippers groen of openbaar gebied in het grensgebied van Wassenaar en de gemeente Den Haag.

Met deze verordening wordt het bestaande gebruik en, indien daar sprake van is, bestaande bouwwerken voorzien van een juridische regeling. Daarmee is geborgd dat deze gebieden met de invoering van de Omgevingswet overgaan van rechtswege in het zogenaamde Omgevingsplan zoals voorzien in de Invoeringswet.

Voor de zogenaamde 'witte vlekken' geldt wel het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie. Omdat voor één gebiedje niet én een bestemmingsplan én een beheersverordening kan gelden is zijn onderdelen vanuit het paraplubestemmingsplan doorvertaald naar deze beheersverordening.

## 2 De beheersverordening

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument.

### 2.2 De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik en bestaande bebouwing voor gebieden met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planhorizon van de verordening.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk 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.

Voor deze verordening is ervoor gekozen uit te gaan van de 'enge' uitleg. Dat wil zeggen dat alleen het daadwerkelijke gebruik en de daadwerkelijke bebouwing aangemerkt wordt als bestaand.

### 2.3 Onderdelen beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro.

Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object, dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeningsgebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.
- Alhoewel de Wro dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting.

De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Er is geen sloopverbod opgenomen in de regeling. Daartoe is geen noodzaak gebleken wat er is in het plangebied geen sprake van cultuurhistorische, karakteristieke of beeldbepalende panden of objecten. Wel is in lijn met de gangbare regeling voor Archeologie een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op eventuele archeologische resten.

Conform de 'Handreiking beheersverordening Wro' van de VNG voorziet de beheersverordening in het gebruikelijke overgangsrecht en is uitsluitend voor archeologie voorzien in een afwijkingsregeling.

## **2.4 Relatie met paraplubestemmingsplannen**

Juridisch gezien kan voor een locatie niet en een bestemmingsplan en een beheersverordening van toepassing zijn. Om deze reden zijn de bepalingen van het Paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' in deze beheersverordening ingepast. Met de vaststelling van deze beheersverordening komt het parapluplan voor deze locaties te vervallen. Met het overnemen van de regels uit het parapluplan neemt deze beheersverordening de beschermende werking van het Paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' over. Hierbij zijn alleen de regels voor Archeologie overgenomen en geactualiseerd op de laatste inzichten. De regeling voor cultuurhistorische- karakteristieke of beeldbepalende zaken is niet overgenomen. Deze regeling ziet primair op het behoud van panden en objecten. Omdat op de gronden, zoals opgenomen in deze verordening, geen cultuurhistorische panden of zaken aanwezig zijn is deze regeling niet doorvertaald.

## **2.5 Procedureel**

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. Een beheersverordening kent net als andere gemeentelijke verordeningen geen directe rechtsbescherming. Dit is pas aan de orde in het kader van vergunningverlening.

De wet voorziet ook niet in een voorgeschreven procedure. Gezien het administratieve karakter van deze beheersverordening is ervoor gekozen zonder enige vorm van overleg of inspraak de beheersverordening voor te leggen aan de gemeenteraad te vaststelling.

### **3 Inventarisatie**

Door de Konijnenburg Groep is in het kader van de impactanalyse een inventarisatie naar aanwezige witte vlekken uitgevoerd. Deze inventarisatie is vervolgens compleet gemaakt met enkele witte vlekken die over het hoofd zijn gezien. De 'witte vlekken' zijn vervolgens bezocht om vast te stellen wat het gebruik op locatie is. Dit is vastgelegd middels enkele foto's. Dit alles is verwerkt in een inventarisatie document welke als bijlage aan deze verordening is toegevoegd.