

Oranjestraat 1 en 7 - 2012

Beheersverordening ex artikel 3:38 Wro
Status: vastgesteld

Gemeente Purmerend
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BVORANJESTR0107.va01

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Vigerend bestemmingsplan	9
3.2 Overig beleid	9
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	13
5.1 Motivering keuze voor beheersverordening	13
5.2 Artikelsgewijze toelichting	13
Regels	15
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	17
Artikel 1 Begrippen	17
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Verordeningsregels	19
Artikel 3 Wonen	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 4 Algemene afwijkingsregel	21
Artikel 5 Antidubbeltelbepaling	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 6 Slotregel	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze beheersverordening geldt voor de percelen Oranjestraat 1 en 7, gelegen in de wijk Zuiderpolder te Purmerend. Artikel 3:38 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad voor die delen van het grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, een beheersverordening kunnen vaststellen. In deze verordening wordt het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld.

Op 21 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Purmerend het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' vastgesteld. Hierin is aan de percelen Oranjestraat 1 en 7 de bestemming "Tuin-2" toegekend. Aangezien op beide percelen een woning staat en deze woning in beide gevallen vrijwel het gehele perceel beslaat, is de tuinbestemming niet juist. Door middel van deze beheersverordening wordt dit hersteld.

In tegenstelling tot elke andere gemeentelijke verordening geldt ten aanzien van de beheersverordening – evenals dat het geval is bij een bestemmingsplan – een verplichting tot het maken van een algemene en een artikelsgewijze toelichting. In de toelichting moet worden aangegeven waarom gekozen is en kan worden voor een beheersverordening. Tevens moeten de resultaten van eventuele onderzoeken worden vermeld. In de tekst op de volgende pagina's wordt hieraan voldaan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

De percelen Oranjestraat 1 en 7 liggen in de Zuiderpolder. Beide percelen zijn bebouwd met een woning. De bebouwing in de Zuiderpolder is gebouwd omstreeks 1900-1920. Beide panden zijn niet aangewezen als monument. Oranjestraat 1 bestaat uit twee bouwlagen met een mansardekap. Oranjestraat 7 bestaat uit twee bouwlagen met een mansardekap. Naast deze woning is een 3 m hoge aanbouw met platte afdekking gebouwd.



Oranjestraat 1



Oranjestraat 7

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op beide percelen is het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Purmerend op 21 oktober 2010. Op de percelen is de bestemming 'Tuin-2' gelegd. De voorschriften bij deze bestemming bepalen dat deze gronden bestemd zijn voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende voorzieningen, naast of achter de woning gelegen stegen, voet- en fietspaden alsmede erfbebouwing alsmede voor nutsvoorzieningen. Deze bestemming komt niet overeen met de feitelijke situatie. Deze beheersverordening wordt vastgesteld om aan deze strijdigheid een eind te maken.

Zodra de beheersverordening is vastgesteld, vervalt het bestemmingsplan voor zover dat betrekking heeft op het gebied dat binnen de beheersverordening valt.

3.2 Overig beleid

Het vaststellen van deze beheersverordening is niet in strijd met enig overig gemeentelijk, provinciaal of landelijk ruimtelijk- of anderszins beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Relevante milieurechtelijke aspecten en andere omgevingsaspecten zijn niet van invloed op de bevoegdheid om de beheersverordening vast te stellen. Feitelijk verandert er in het geheel niets aan de situatie.

De panden liggen in een 30 km/uur-gebied, de wetgeving rondom geluidshinder is hier daarom niet van toepassing. Wetgeving op het gebied van archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid, flora en fauna, bodem, luchtkwaliteit en waterhuishouding levert eveneens geen belemmeringen op.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een beheersverordening. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

5.1 Motivering keuze voor beheersverordening

Het gemeentebestuur heeft gekozen voor het opstellen van een beheersverordening, in plaats van een het gebruikelijke bestemmingsplan. Dit is gedaan omdat een spoedig herstel van de situatie gewenst is. Een bestemmingsplan zou zeker een half jaar proceduretijd vergen vanwege de verplichte ontwerpfase. Bij de beheersverordening schrijft de Wet ruimtelijke ordening geen procedure voor. De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat de gemeente zelf kan beslissen of er inspraak verleend wordt. In dit geval is, aangezien de situatie feitelijk blijft zoals deze altijd al geweest is, gekozen voor het niet geven van een inspraakmogelijkheid. Het is immers zeer onwaarschijnlijk dat iemand in zijn of haar belangen wordt aangetast. De situatie zoals deze al bijna honderd jaar aanwezig is wordt eenvoudigweg planologisch vastgelegd.

Daarnaast kan de beheersverordening kan alleen worden toegepast in gebieden waar binnen de planperiode van tien jaar geen ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. In dit geval is dat zeker het geval. Er is geen reden om aan te nemen dat deze woningen, die hier al sinds 1900-1920 staan, binnen tien jaar zullen verdwijnen. Een andere functie is ook niet aan de orde. De gemeente heeft geen herontwikkelingsplannen voor deze buurt, noch is het aannemelijk dat deze binnen een periode van tien jaar zullen ontstaan.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Wonen

De gronden binnen het besluitvlak 'Wonen' mogen worden gebruikt voor woningen. Het begrip 'bestaand gebruik' is daarmee in enge zin uitgelegd: alleen van de feitelijke situatie wordt uitgegaan. De mogelijkheden die het bestemmingsplan aan de gronden geeft worden niet meegenomen. Toegestaan wordt daarnaast dat de aanbouw naast de woning Oranjestraat 7 verhoogd wordt tot 6,3 meter. Deze aanbouw kan daardoor dezelfde hoogte krijgen als de goot van het hoofdgebouw. Dergelijke kleine - ruimtelijk en functionele ondergeschikte - uitbreidingsmogelijkheden zijn door de wetgever binnen het instrument beheersverordening toegestaan.

Algemene regels

Artikel 4 Algemene afwijkingsregel

Dit artikel geeft een regeling voor het geval dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om bouwvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 verordening

de beheersverordening 'Oranjestraat 1 en 7 - 2012' van de gemeente Purmerend.

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0439.BVORANJESTR0107.va01, met bijbehorende bestanden.

1.3 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening. Daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.4 bestaand hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van het toegelaten gebruik van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op dat gebruik het belangrijkste is.

1.5 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van totstandkoming van deze verordening gelden, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.6 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen. Daaronder vallen niet de bouwwerken die bestaan op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.7 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.8 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.9 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Verordeningregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestaand gebruik

De binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik.

3.2 Bestaande bouwwerken

- a. De binnen het besluitvlak 'Wonen' aanwezige bestaande bouwwerken mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.
- b. De op Oranjestraat 7 naast het hoofdgebouw gelegen aanbouw mag een bouwhoogte van ten hoogste 6,3 m hebben.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-verbonden beroepen

Op de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen gronden zijn aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonfunctie toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. niet meer dan 1/3 deel van de woning met aanbouwen voor de uitoefening van het beroep en/of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 45 m²;
- b. bijgebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep en/of bedrijf;
- c. geen vergunnings- en/of meldingsplicht van toepassing is op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving, uitgezonderd een tandartsenpraktijk;
- d. geen horeca- en detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend;
- e. geen personeel in dienst is;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door de (hoofd)bewoner worden uitgeoefend;
- g. het gebruik qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling - naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders - past in de woonomgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene afwijkingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van de verordening voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde besluitvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Er wordt niet afgeweken, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de verordeningsregels gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van de beheersverordening 'Oranjestraat 1 en 7 - 2012'.