

Purmerweg 35/35a - 2013

Beheersverordening ex artikel 3:38 Wro
Status: vastgesteld

Gemeente Purmerend
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BVPURMERWEG352013-va01

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Toelichting | 3 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 5 |
| Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie | 7 |
| Hoofdstuk 3 Beleid | 9 |
| 3.1 Vigerend bestemmingsplan | 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 | 19 |
| Hoofdstuk 2 Gebruiksregels | 21 |
| Artikel 3 Bedrijf-1 | 21 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 23 |
| Artikel 4 Algemene afwijkingsregel | 23 |
| Artikel 5 Antidubbeltelbepaling | 24 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 25 |
| Artikel 6 Overgangsrecht | 25 |
| Artikel 7 Slotregel | 26 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 21 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Purmerend het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' vastgesteld. In het plangebied van dit plan liggen de panden Purmerweg 35 en 35a. Hierin zijn legaal bedrijfswoningen gevestigd. In het bestemmingsplan zijn deze bedrijfswoningen niet opgenomen. Het gemeentebestuur van Purmerend heeft besloten deze woningen alsnog positief te bestemmen.

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. Besloten is om het positief bestemmen van de bedrijfswoningen te laten geschieden door het vaststellen van onderhavige beheersverordening. Hiermee wordt het gebruik als dienstwoning planologisch weer toegestaan.

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 Purmerweg 35 en 35a liggen op het bedrijventerrein De Where. Op deze percelen staan twee panden waar een bedrijf met bedrijfswoning op is gebouwd. Met het vaststellen van onderhavige beheersverordening wijzigt er ruimtelijk en functioneel gezien niets. Het feitelijke gebruik mag voortgezet worden. De gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' aan de percelen gegeven heeft, blijven in stand.



Purmerweg 35



Purmerweg 35a

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op deze percelen is het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' van toepassing. Op de percelen is de bestemming 'Bedrijf-1' gelegd. Hier mogen bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen' gevestigd worden. De gebruiksvoorschriften die bij deze bestemming behoren schrijven voor dat bedrijfswoningen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op de percelen Purmerweg 35 en 35a is zo'n aanduiding niet gelegd. Over een gedeelte van het perceel Purmerweg 35 ligt eveneens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Ter plaatse van Purmerweg 35a ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Op de uitsnede van de plankaart hieronder zijn deze percelen afgebeeld.



Uitsnede plankaart van bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Aangezien als gevolg van het vaststellen van onderhavige beheersverordening er ruimtelijk en functioneel niets verandert is er geen milieu- of andere regelgeving die zich tegen vaststelling van deze beheersverordening verzet. In de nabijheid van de percelen liggen geen inrichtingen of buisleidingen die ervoor zorgen dat er een persoonsgebonden- of groepsrisico berekend en verantwoord hoeft te worden. Ook de aspecten geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, cultuurhistorie en waterberging spelen in dit geval niet.

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' heeft voor Purmerweg 35a geen gevolgen, aangezien er geen sprake is van bouwwerkzaamheden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' heeft voor Purmerweg 35 eveneens geen gevolgen, aangezien er geen grondverstoring plaats gaat vinden.

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 dit een eenvoudige en snelle manier is om de planologische status te herstellen. De eigenaren van beide percelen hebben verzocht om een spoedig herstel van de planologische situatie.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Bedrijf-1

De gronden binnen het besluitvlak 'Bedrijf-1' mogen worden gebruikt op de wijze zoals deze op het moment van vaststellen van de beheersverordening gebruikt worden. Dit geldt ook voor de aanwezige bedrijfswoningen. Overigens moet het hier wel blijven gaan om een bedrijfswoning, een woning die bewoond wordt door (het gezin van) een persoon die betrokken is bij de bedrijfsvoering. Zodra hier geen sprake meer van is, dient de bedrijfswoning te worden opgeheven. Verder blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' aan de gronden geeft, van kracht.

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.

Artikel 6 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van de beheersverordening op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van de beheersverordening op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *verordening*

de beheersverordening 'Purmerweg 35/35a - 2013' van de gemeente Purmerend.

1.2 *verordeningsgebied*

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0439.BVPURMERWEG352013-va01, met bijbehorende bestanden.

1.3 *bedrijfswoning*

een woning in of bij een bedrijf, die bewoond wordt door (het gezin van) een persoon die betrokken is bij de bedrijfsvoering.

1.4 *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 en met uitzondering van het gebruik als bedrijfswoning.

1.5 *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.

1.6 *bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen*

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.7 *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.

1.8 *bestemmingsplan*

het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van Purmerend op 21 oktober 2010.

1.9 *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.

1.10 *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.

1.11 *bouwgrens*

De grens van een bouwvlak.

1.12 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 Gebruiksregels

Artikel 3 Bedrijf-1

3.1 *Bestaand gebruik*

De binnen het besluitvlak 'Bedrijf-1' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig:

- a. het bestaande gebruik als bedrijfswoning en;
- b. de bouw- en gebruiksvoorschriften, behorende bij de bestemming 'Bedrijf-1' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' en 'Waarde-Archeologie', voor zover deze in het bestemmingsplan aan deze gronden zijn toegekend.

3.2 *Bestaande bouwwerken*

De binnen het besluitvlak 'Bedrijf-1' aanwezige bestaande bouwwerken mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene afwijkingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, 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 bestemming 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 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van de beheersverordening Purmerweg 35/35a - 2013.