



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1590101

Datum:
7 november 2023

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:
Vaststelling beheersverordening De Nieuwe Tuinderij - Oost

Samenvatting:

Als planologische afronding van de woonwijk De Nieuwe Tuinderij - Oost in Zuidoostbeemster is het wenselijk een beheersverordening vast te stellen. De reden hiervoor is dat het niet langer wenselijk is de zeer ruime bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan voor deze wijk in stand te houden, omdat deze kunnen leiden tot niet in de wijk passende of zelfs ongewenste situaties. Met de vaststelling van een beheersverordening kan dit worden aangepast.

Purmerend, 7 november 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

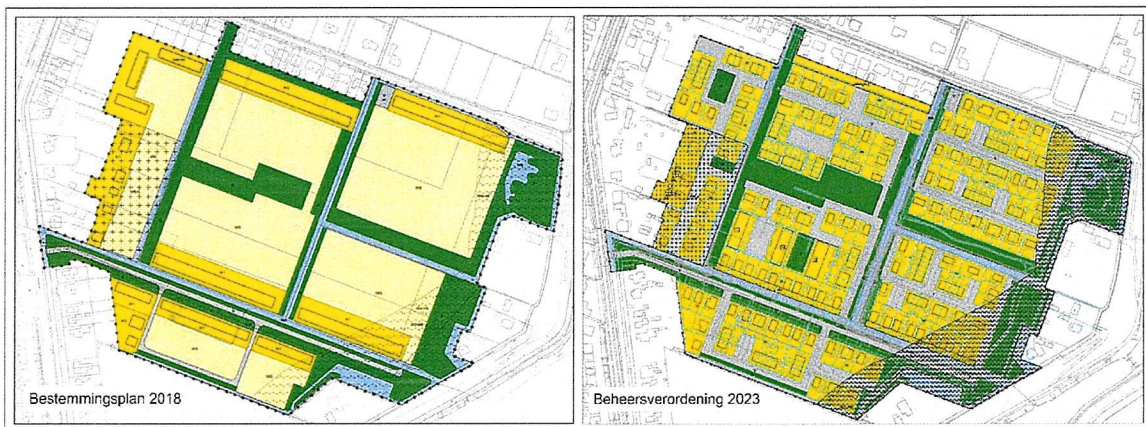
Inleiding en probleemstelling:

Voor de woonwijk De Nieuwe Tuinderij - Oost in Zuidoostbeemster is in 2018 het relatief globale bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' vastgesteld. Dit is gedaan omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet 100% bekend was waar de woningen precies zouden komen te staan en wat de afmetingen zouden zijn. Door ruime bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen, kon adequaat worden ingespeeld op ontwikkelingen op de woningmarkt. Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan voor het grootste deel van de wijk voor hoofdgebouwen geen bouwvlakken zijn opgenomen (in de bestemming Woongebied, weergegeven in lichtgeel op onderstaande afbeelding) of tamelijk ruime bouwvlakken (in de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2, weergegeven in donkergeel op onderstaande afbeelding).

Nu de wijk gerealiseerd is, is het niet meer wenselijk deze ruime bouw mogelijkheden te blijven hanteren. In het geldende bestemmingsplan zijn namelijk geen restricties met betrekking tot de oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken opgenomen. Dit zou kunnen leiden tot niet in de wijk passende of zelfs ongewenste situaties. Stedenbouwkundig gezien en vanuit de leefbaarheid en rechtszekerheid van de bewoners is dat niet wenselijk.

Oplossingsrichtingen:

Om niet passende en ongewenste situaties te voorkomen, is het wenselijk de gerealiseerde woningen planologisch precies vast te leggen overeenkomstig de bestaande vergunde situatie. Aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen meer worden voorzien, kan voor De Nieuwe Tuinderij - Oost een beheersverordening worden vastgesteld. De beheersverordening heeft eenzelfde juridische status als een bestemmingsplan en vormt het toetsingskader voor toekomstige aanvragen omgevingsvergunningen. De beheersverordening zal na vaststelling het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' vervangen.



Verbeeldingen bestemmingsplan (links) en beheersverordening (rechts)

Op bovenstaande afbeelding is duidelijk het verschil te zien tussen de verbeelding van het globale bestemmingsplan (links) en de concreet ingetekende locatie en afmetingen van de vergunde woningen op de verbeelding van de beheersverordening (rechts).

Registratienummer: 1590101

Onderwerp: Vaststelling beheersverordening De Nieuwe Tuinderij - Oost

Beheersverordening i.p.v. bestemmingsplan

Voor het vastleggen van de bestaande vergunde situatie in De Nieuwe Tuinderij - Oost is gekozen voor een beheersverordening en niet voor een nieuw bestemmingsplan, omdat de procedure van een beheersverordening korter en sneller is dan die van een bestemmingsplan. Dit komt doordat de beheersverordening niet voor 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd en geen sprake is van een beroepsmogelijkheid. De beheersverordening is mogelijk omdat het de bestaande vergunde situatie vastlegt en geen nieuwe (bouw)mogelijkheden en functies mogelijk maakt.

Waarom nu?

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een beheersverordening vast te stellen niet meer onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Om de bestaande vergunde situatie onder de Omgevingswet vast te kunnen leggen, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De wijziging van het omgevingsplan voor bestaande woonwijken staat echter pas gepland voor 2025 of later. Gezien de kans op ongewenste uitbreidingen van woningen, is het niet wenselijk daar op te wachten. Derhalve heeft het de voorkeur de bestaande vergunde situatie nu vast te leggen door middel van een beheersverordening.

Meetbare doelstellingen:

Een nieuw planologisch kader waarin de bestaande vergunde situatie is vastgelegd waaraan aanvragen om omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst.

Financiële consequenties:

De kosten voor het opstellen van de beheersverordening wordt gedekt uit de grondexploitatie van De Beemster Compagnie voor De Nieuwe Tuinderij - Oost.

Communicatie:

De bewoners van De Nieuwe Tuinderij - Oost zijn van de beoogde vaststelling van de beheersverordening op de hoogte gebracht door middel van een aan huis verzonden brief. De conceptversie van de beheersverordening kon digitaal worden bekeken op de projectwebsite voor de wijk van De Beemster Compagnie (www.beemsterdenieuwetuinderij.nl). Ingeval bewoners na het bekijken van de stukken toch nog vragen hadden, is op 17 oktober een inloopbijeenkomst georganiseerd in het buurthuis in Zuidoostbeemster. Hiervan is door 6 personen gebruik gemaakt. De vragen en reacties die naar voren zijn gebracht tijdens de inloopbijeenkomst geven geen aanleiding tot aanpassing van de beheersverordening.

Als de beheersverordening is vastgesteld zal deze op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt worden en daartoe op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst worden. De beheersverordening wordt tevens in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Privacy:

De beheersverordening bevat geen persoonsgegevens.

Duurzaamheid:

Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het aspect duurzaamheid niet aan de orde.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Registratienummer: 1590101

Onderwerp: Vaststelling beheersverordening De Nieuwe Tuinderij - Oost

Voorstel:

1. de beheersverordening 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' met de ID-code NL.IMRO.0439.BVDNTOOST2023-va01 vast te stellen;
2. te bepalen dat de beheersverordening in werking treedt op de dag na bekendmaking.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,



Bijlage:

Beheersverordening 'De Nieuwe Tuinderij - Oost'

Registratienummer: 1590101

Onderwerp: Vaststelling beheersverordening De Nieuwe Tuinderij - Oost

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023,

overwegende dat:

- ten behoeve van de woningbouwontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij - Oost in Zuidoostbeemster in 2018 het globale en flexibele bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' is vastgesteld;
- de woningen in De Nieuwe Tuinderij - Oost nagenoeg allemaal zijn gerealiseerd en de omgevingsvergunningen voor de nog niet gerealiseerde woningen zijn afgegeven;
- de ruime en flexibele bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk maken die niet (langer) passend en wenselijk worden gevonden in de zorgvuldig tot stand gekomen woonwijk;
- het wenselijk wordt gevonden een planologische regeling vast te stellen die beter aansluit bij de bestaande vergunde situatie;
- de bewoners van De Nieuwe Tuinderij - Oost over de in voorbereiding zijnde beheersverordening per brief zijn geïnformeerd en de conceptdocumenten konden bekijken op een website;
- een inloopbijeenkomst is georganiseerd waar bewoners de conceptversie van de beheersverordening konden bekijken en vragen konden stellen;
- de inloopbijeenkomst niet heeft geleid tot aanpassing van de beheersverordening;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. de beheersverordening 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' met de ID-code NL.IMRO.0439.BVDNTOOST2023-va01 vast te stellen;
2. te bepalen dat de beheersverordening in werking treedt op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 21 december 2023
de griffier, de voorzitter,

