



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1582032

Datum:
21 maart 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
RUID / OMGE

Onderwerp:
Vaststelling beheersverordening 'Kop West 2023'

Samenvatting:

Ter afronding van de organische gebiedsontwikkeling van Kop West is het wenselijk de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te laten sluiten bij de (woon)wijk die het is geworden. Het is niet langer nodig de ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' in stand te houden. De bestaande vergunde situatie wordt planologisch vastgelegd in een beheersverordening. Voorgesteld wordt de beheersverordening 'Kop West 2023' vast te stellen.



Purmerend, 21 maart 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

In 2013 heeft de raad besloten te starten met de organische gebiedsontwikkeling van Kop West (destijds nog Kop van West). In dat kader is het globale en flexibele bestemmingsplan 'Kop van West 2014' opgesteld. In een tijd van economische crisis moest een bestemmingsplan met ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden particuliere woningbouwers en projectontwikkelaars enthousiasmeren om in Kop West te ontwikkelen. Nu bijna 10 jaar later nadert Kop West haar voltooiing. Als planologische afronding van de organische gebiedsontwikkeling van deze wijk kan het globale en flexibele bestemmingsplan 'Kop van west 2014' dan ook worden opgevolgd door een planologische regeling die beter aansluit bij de (woon)wijk die Kop West is geworden. Nu nagenoeg alle kavels zijn uitgegeven en ontwikkeld is het niet langer noodzakelijk zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Kop van West 2014' kunnen zelfs leiden tot ongewenste ontwikkelingen in de zorgvuldig tot stand gekomen wijk. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het splitsen van een eengezinswoning in meerdere appartementen of de vestiging van een hotel tussen eengezinswoningen in. Met name het tegengaan van woningsplitsing en kamerverhuur is van belang. Het oorspronkelijke uitgangspunt voor Kop West was de realisatie van circa 550 woningen (grondgebonden woningen en appartementen). Na de ontwikkeling van de laatste beschikbare kavels bevinden zich in de wijk zo'n 850 woningen, waarvan 183 grondgebonden eengezinswoningen en 665 appartementen. Het grootste deel hiervan is inmiddels gerealiseerd of momenteel in aanbouw. Hiermee draagt Kop West substantieel bij aan de gemeentelijke doelstelling voor het realiseren van extra woningen. Verdere intensivering/verdichting van de wijk door het splitsen van grondgebonden eengezinswoningen in appartementen of kamers is niet wenselijk vanuit het oogpunt van leefbaarheid, de druk op de openbare ruimte, het grote aantal reeds aanwezige appartementen en de woonkwaliteit van de huidige bewoners. Ook zijn extra vestigingen van (grootschalige) commerciële voorzieningen als horeca en detailhandel niet passend in deze woonwijk, terwijl deze wel zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Een nieuwe planologische regeling die beter aansluit bij de bestaande situatie dan het geldende bestemmingsplan is daarom gewenst.

Oplossingsrichtingen:

Met het oog op de voorbereiding van een nieuwe planologische regeling heeft de raad op 21 april 2022 het voorbereidingsbesluit Kop West 2022 (registratienummer 1565397) vastgesteld. Hiermee heeft de raad aangekondigd dat een nieuwe planologische regeling (bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening) voor Kop West wordt voorbereid. Voorgesteld wordt de bestaande vergunde situatie planologisch vast te leggen in een beheersverordening. In dat kader is voor Kop West de beheersverordening 'Kop West 2023' opgesteld. Hieronder wordt ingegaan op wat een beheersverordening is en waarom daarvoor is gekozen.

Wat is een beheersverordening?

Een beheersverordening is een planologische regeling waarin de bestaande situatie (bestaande vergunde bouwwerken en functies) wordt vastgelegd. Een beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. De beheersverordening 'Kop West 2023' vervangt na vaststelling het bestemmingsplan 'Kop van west 2014'.

Waarom een beheersverordening voor Kop West en wat wordt daarin geregeld?

- Geen nieuwe ontwikkelingen gepland

Een beheersverordening is een instrument dat kan worden gehanteerd voor gebieden waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Voor Kop West zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland. De nog uit te geven en te ontwikkelen kavels kunnen worden ontwikkeld op basis van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de beheersverordening. Deze sluiten aan bij de voor deze kavels opgestelde kavelpaspoorten en bouwenveloppen.

- Aansluiten bij verleende omgevingsvergunningen en kavelpaspoorten/bouwenveloppen

In de beheersverordening wordt voor de appartementengebouwen en voor de projectmatig gerealiseerde eengezinswoningen aangesloten bij de daarvoor tussen gemeente en ontwikkelaars afgesloten privaatrechtelijke overeenkomsten en daar weer op gebaseerde verleende omgevingsvergunningen. Voor de kavels die als zelfbouwkavels zijn uitgegeven wordt aangesloten bij de bouwvoorwaarden voor eengezinswoningen zoals opgenomen in de kavelpaspoorten voor die bouwvelden. De kavelpaspoorten maken onderdeel uit van de privaatrechtelijke overeenkomst die kopers hebben gesloten met de gemeente bij de aankoop van de grond. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn daarmee in de beheersverordening nog hetzelfde als op het moment dat de eigenaren van de zelfbouwkavels de grond kochten, ongeacht of met de inmiddels gerealiseerde woningen de maximale bouwvoorwaarden zijn benut of niet.

- Toegestane functies

Ondanks dat de markt met het globale en flexibele bestemmingsplan 'Kop van West 2014' de mogelijkheid werd geboden tot het realiseren van commerciële en maatschappelijke voorzieningen, bleek de behoefte toch vooral te liggen bij het realiseren van woningen. Nu Kop West zich heeft ontwikkeld tot hoofdzakelijk een woonwijk, wordt in de beheersverordening daarbij aangesloten. De hoofdbestemming van de bouwblokken is dan ook Wonen. Voor deze bestemming is aangesloten bij de woonbestemming zoals die ook in de andere woonwijken van Purmerend wordt gehanteerd. Binnen deze bestemming zijn tevens de aan de woonfunctie ondergeschikte voorzieningen als aan-huis-verbonden beroepen, (kleinschalige) bedrijvigheid en bed & breakfast toegestaan. Daarnaast blijft het realiseren van vergunningvrije bouwwerken mogelijk, net als in de rest van de gemeente.

In Kop West zijn ook zogeheten woon-werkwoningen mogelijk gemaakt. Deze zijn ook in de beheersverordening nog steeds toegestaan op de daarvoor bestemde kavels langs de Neckerstraat. Op een aantal locaties in de wijk zijn ook niet-woonfuncties vergund zoals een medisch centrum (huisartsen, fysiotherapie en apotheek) en ruimten waar zich bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen mogen vestigen. Deze locaties zijn bestemd in de beheersverordening met de aanduiding 'gemengd - 1'. Voor een tweetal locaties met de aanduiding 'gemengd - 2' zijn naast de hiervoor genoemde functies ook lichte horeca en detailhandel toegestaan, omdat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Daarnaast kent de beheersverordening de meer algemene bestemmingen Groen, Verkeer-1, Verkeer-2 en Water.

In de beheersverordening wordt het splitsen van een woning in twee of meer woningen nadrukkelijk niet toegestaan, tenzij tijdelijk huisvesting voor mantelzorg gerealiseerd wordt. Ook het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

Net als bij een bestemmingsplan is het bij een beheersverordening ook mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor ontwikkelingen die niet direct toegestaan zijn in de beheersverordening maar wel als passend in de wijk worden gezien. Dit kan door middel van een zogeheten kruimelafwijking (Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4).

- Verschillen met het huidige bestemmingsplan

Doordat wordt voorgesteld in de beheersverordening aan te sluiten bij de bestaande vergunde situatie en niet alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan zijn gebruikt, zal de beheersverordening een aantal verschillen kennen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014'. Hieronder zijn de belangrijkste verschillen benoemd:

- Bestemmingen en bouwvlakken zijn niet meer globaal ingetekend, maar komen overeen met vergunde bouwplannen en gerealiseerde gebouwen. De openbare ruimte tussen de gebouwen heeft een verkeers- of groen bestemming gekregen (zie afbeelding hieronder);



Verbeeldingen bestemmingsplan 'Kop van West 2014' (boven) en (concept)beheersverordening 'Kop West 2023' (onder)

- De toegestane maximale bouwhoogte komt overeen met de vergunde bouwhoogte voor de appartementengebouwen en projectmatig gerealiseerde woningen. Dit betekent voor sommige gebouwen dat dit niet dezelfde hoogte is als in het bestemmingsplan was opgenomen;
- Horeca en detailhandel zijn niet meer toegestaan (m.u.v. de hiervoor genoemde twee locaties). Gelet op de impact van horecagelegenheden en detailhandelszaken op de directe omgeving, wordt voorgesteld geen nieuwe vestigingen met deze functies planologisch mogelijk te maken in de beheersverordening.

Waarom nu een beheersverordening voor Kop West?

De Wet ruimtelijke ordening kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening, zoals die wel is voorgeschreven voor een bestemmingsplan. De beheersverordening is vergelijkbaar met andere verordeningen die een gemeente kan vaststellen. Hiermee kan een beheersverordening snel – sneller dan een bestemmingsplan – worden opgesteld en vastgesteld. Anders dan voor een bestemmingsplan geldt, kan tegen de beheersverordening geen bezwaar en beroep worden ingesteld (artikel 8.3 Awb). De vaststelling van de beheersverordening is net als bij het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op het moment dat het voorbereidingsbesluit werd genomen op 21 april 2022, was de verwachting dat de Omgevingswet in werking zou treden per 1 januari 2023. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zou de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit met anderhalf jaar worden verlengd. Dat zou betekenen dat een langere periode beschikbaar zou zijn om het nieuwe omgevingsplan op te stellen. Nu de Omgevingswet niet in werking is getreden op 1 januari 2023 is die langere werkingsduur niet aan de orde en loopt de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit af op 22 april 2023. Aangezien in de beheersverordening de bestaande vergunde situatie wordt vastgelegd, heeft het onze voorkeur een beheersverordening vast te stellen omdat deze op korte termijn kan worden opgesteld en snel kan worden vastgesteld. Bovendien kan de inwerkingtreding van de beheersverordening direct aansluiten op de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit. Eventuele aangehouden aanvragen om omgevingsvergunningen (o.b.v. de aanhoudingsplicht ex. art. 3.3 Wabo) kunnen dan worden verleend of geweigerd op basis van de beheersverordening. Indien de beheersverordening niet (tijdig) wordt vastgesteld, zullen aanvragen om omgevingsvergunningen voor ontwikkelingen die niet langer als wenselijk worden gezien, zoals bijvoorbeeld het splitsen van eengezinswoningen in meerdere appartementen, alsnog moeten worden verleend. Tevens ontstaat, ingeval van het niet vaststellen van de beheersverordening, na 22 april 2023 een periode waarin geen aanhoudingsplicht geldt en de ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' nog van toepassing zijn. Toekomstige vergunningaanvragen voor niet-wenselijke ontwikkelingen die wel passen binnen het bestemmingsplan, zullen dan moeten worden verleend.

Wanneer gekozen zou worden voor een bestemmingsplanprocedure, is het hoe dan ook niet meer mogelijk een nieuwe planologische regeling vast te stellen voordat het voorbereidingsbesluit afloopt. Ook het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit voor wederom een jaar kan niet voorkomen dat reeds ingediende vergunningaanvragen voor niet-wenselijke ontwikkelingen welke passen in het geldende bestemmingsplan alsnog moeten worden verleend. Een voorbereidingsbesluit kan namelijk niet worden verlengd, maar alleen voor weer een jaar worden genomen.

Overige aspecten

Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat de beheersverordening 1 op 1 over in het omgevingsplan. Op termijn kan voor Kop West een nieuw omgevingsplan worden opgesteld, indien van belang.

Registratienummer: 1582032

Onderwerp: Vaststelling beheersverordening Kop West 2023

Net als bij een bestemmingsplan staat bij een beheersverordening de mogelijkheid voor planschade open. De beheersverordening geldt voor de gehele wijk. Tegenover minder bouw- en gebruiksmogelijkheden staat ook dat hetzelfde geldt voor de omliggende percelen. Derhalve wordt de kans op planschade als zeer beperkt ingeschat.

Meetbare doelstellingen:

Een planologische regeling die wat betreft bouwwerken en het gebruik daarvan overeenkomt met de bestaande vergunde situatie en/of kavelpaspoorten.

Financiële consequenties:

De kosten van het opstellen van deze beheersverordening zijn gedekt vanuit de grondexploitatie van Kop West.

Communicatie:

In lijn met de Nota Purmerendse Participatie (door de raad vastgesteld op 2 juni 2022), is op 16 maart 2023 een inloopavond gehouden om eigenaren, bewoners en gebruikers van Kop West over de in voorbereiding zijnde beheersverordening te informeren. Bewoners, eigenaren en gebruikers van Kop West zijn per brief op de hoogte gesteld van de beheersverordening en de inloopbijeenkomst. De conceptdocumenten van de beheersverordening zijn geplaatst op de website www.kopwest.nl. Een verslag van de inloopavond is als bijlage bijgevoegd.

De vastgestelde beheersverordening zal te bekijken zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De vaststelling van de beheersverordening wordt via de gebruikelijk kanalen (Purmerends Nieuwsblad en Gemeenteblad) bekendgemaakt.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. de beheersverordening 'Kop West 2023' met de ID-code NL.IMRO.0439.BVKW2023-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,



Bijlagen:

1. Beheersverordening 'Kop West 2023'
2. Verslag inloopavond 16 maart 2023

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023,

overwegende dat:

- ten behoeve van de organische gebiedsontwikkeling van Kop West in 2015 het globale en flexibele bestemmingsplan 'Kop van West 2014' is vastgesteld;
- Kop West haar voltooiing nadert en bij gereedkoming zo'n 850 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) zijn gerealiseerd;
- de ruime en flexibele bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' (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;
- bewoners, eigenaren en gebruikers van Kop West over de in voorbereiding zijnde beheersverordening zijn geïnformeerd tijdens een inloopavond en door het plaatsten van de documenten op een website;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. de beheersverordening 'Kop West 2023' met de ID-code NL.IMRO.0439.BVKW2023-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. 20 april 2023
de griffier,



de voorzitter,

