



Beheersverordening Heeg- De Skou

vastgesteld

Beheersverordening Heeg- De Skou

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften+bijlagen

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding**
- 1.2 Doel van de beheersverordening**
- 1.3 Begrenzing van het verordening gebied**
- 1.4 Geldende planologische regeling**
- 1.5 Juridische aspecten**
- 1.6 Leeswijzer**

2 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid**
- 2.2 Provinciaal beleid**
- 2.3 Gemeentelijk beleid**

3 Milieu en ruimtelijke aandachtspunten

- 3.1 Milieuzonering**
- 3.2 Geluid**
- 3.3 Luchtkwaliteit**
- 3.4 Bodem**
- 3.5 Water**
- 3.6 Externe Veiligheid**
- 3.7 Ecologie**
- 3.8 Archeologie**
- 3.9 Cultuurhistorie**

4 Juridische opzet

- 4.1 Algemeen**

Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels**
- Hoofdstuk 2 bestemmingsregels**
- Hoofdstuk 3 Overgangs- en slot regels.**

Bijlagen:

- 1. vigerend bestemmingsplan**
- 2. plankaart bestemmingsplan**
- 3. Verordeningengebied**

Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de plicht opgenomen om voor het gehele grondgebied van de gemeente actuele ruimtelijke plannen te hebben. Plannen ouder dan 10 jaar dienen geactualiseerd te worden. Het bestemmingsplan Heeg-De Skou is op basis hiervan aan actualisering toe.

Voor gebieden die in planologisch opzicht als statisch zijn aan te merken bestaat op basis van de Wro tevens de mogelijkheid gebruik te maken van het instrument Beheersverordening. De gemeenteraad heeft dan de mogelijkheid een verordening vast te stellen waarin het beheer van dat gebied, in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik, wordt geregeld.

Een dergelijke beheersverordening wordt het juridisch bindende kader voor het toelaatbare ruimtelijke gebruik van de gronden. Met deze zogenoemde beheersverordening wordt voldaan aan de uit de Wro voortvloeiende actualiseringsplicht. De Wro stelt wel als voorwaarde voor het vaststellen van een beheersverordening dat voor het desbetreffende gebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Extra argument om voor dit gebied tot de vaststelling van een dergelijke verordening over te gaan is het gegeven dat voor de omliggende bedrijventerreinen (behoudens het plan Uitbreiding de Skou) momenteel ook al een beheersverordening van kracht is. Te zijner tijd kan voor het totale bedrijventerrein tot bestemmingsplanvorming worden overgegaan. Voordeel daarvan is dat er op termijn 1 gelijklopende bestemmingsregeling voor alle bedrijventerreinen in deze hoek van Heeg tot stand kan worden gebracht.

1.2 Doel van de beheersverordening

Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader. Het ruimtelijk beleid voor het verordening gebied dat nu is vastgelegd in een bestemmingsplan wordt daarmee vervangen door een beheersverordening.

1.3 Begrenzing van het verordening gebied

De onderstaande afbeelding geeft het gebied weer waarop deze verordening betrekking heeft.

1.4 Geldende planologische regeling

Binnen het verordening gebied is het bestemmingsplan Heeg- De Skou van kracht. (voormalige gemeente Wymbritseradiel, vastgesteld 13 december 2005, goedgekeurd 7 maart 2006)

Voorts is incidenteel met toepassing van de bevoegdheden van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), dan wel 2.12 Wabo medewerking verleend aan afwijkende bouw- en gebruiksiniciatieven.

1.5 Juridische aspecten

De Wro schrift in artikel 3.38 voor dat geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen worden voorzien voor de gebieden die tot de beheersverordening behoren. Aan die voorwaarde wordt voldaan.

De onderhavige beheersverordening legt de bestaande situatie vast en stelt met het oog op het beheer van die bestaande situatie regels vast voor het gebruik en het bouwen.

Onder de bestaande situatie verstaat deze verordening het gebruik en de bebouwing conform de vigerende planologische regels en voorts,

- *inclusief* de na inwerkingtreding van het desbetreffende bestemmingsplan genomen besluiten bij of krachtens artikel 19 van de toenmalige WRO, dan wel artikel 2.12 Wabo, één en ander zoals blijkt uit het gemeentelijke bouwarchief;
- *exclusief* de daarvan deel uitmakende wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten.

De beheersverordening bestaat uit een contour die de begrenzing van het verordening gebied aangeeft, regels en een toelichting. De contour en de regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend, maar helpt bij de interpretatie van de regels. De regels zijn als volgt ingedeeld.

- Inleidende regels (artikel 1). De inleidende regels geven een uitleg van de begrippen die worden gebruikt. Het definiëren van begrippen vergroot de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- Beheerregels (artikel 2). De beheerregels bevatten een regeling voor het beheer van het bestaande gebruik.

- Overgangs- en slotregels. Het overangsrecht is opgenomen in artikel 3, de slotregel in artikel 4. Het overangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 5.1.1 Bro

De voorliggende beheersverordening is digitaal beschikbaar gesteld als PDF- document, gekoppeld aan een contour (gecodeerd volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte besluiten). Daarmee voldoet de beheersverordening aan de digitale verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.3 Bro.

1.6 Leeswijzer

In de voorliggende beheersverordening worden de volgende onderdelen behandeld:

- Hoofdstuk 2: Beleidskader
- Hoofdstuk 3: Milieu en ruimtelijke aandachtspunten
- Hoofdstuk 4 Juridische opzet.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012) geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In dit document zijn de nationale belangen geformuleerd.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 7 december 2011) zijn de nationale belangen voorzien van juridische kaders bedoeld voor de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied.

Voor het onderhavige verordeningsgebied zijn geen nationale belangen geformuleerd.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan en verordening Romte Fryslân

In het streekplan Fryslân 2007 van de provincie Fryslân is Heeg aangemerkt als Bedrijfsconcentratiekern. Ten aanzien van bedrijvigheid zijn voor deze kernen de volgende regels opgenomen met betrekking tot de onmogelijkheden op een bedrijventerrein:

- a. een kantoor meet een grotere vloeroppervlakte dan 1200 m²;
- b. een bedrijf in de milieucategorie 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 of 6
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 5.000 m²;
- d. een voorziening met een regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

Daarnaast is vastgelegd in de verordening dat detailhandel slechts buiten het bestaande kernwinkelgebied kan worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel, waarbij de volgende aspecten worden gemotiveerd:

- a. de detailhandel doet geen afbreuk aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- b. de detailhandel sluit qua schaal en verzorgingsfunctie aan bij aard en schaal van de kern, en
- c. vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand is redelijkerwijs niet mogelijk, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, auto accessoires en supermarkten.

De beheersverordening bevat geen regels die in strijd zijn met Provinciaal beleid.

Bedrijventerreinenplan

In de verordening Romte wordt een link gelegd met het bedrijventerreinenplan voor de regio Zuidwest Fryslân (19 januari 2011). Ruimtelijke plannen die een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein bevatten, dienen qua oppervlakte en invulling van de bedrijfstypen in overeenstemming te zijn met het bedrijventerreinenplan.

De voorliggende beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waardoor deze bepalingen niet van toepassing zijn.

2.3 gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heeg (1995)

In de door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wymbritseradiel op 29 augustus 1995 vastgestelde Structuurvisie Heeg is toentertijd aangegeven dat het beleid zich moet richten op de kansen die zich op meerdere niveaus voordoen, mits het uitbuiten van de mogelijkheden past binnen het voor Heeg vastgestelde kader. Als ontwikkeling is toen onder meer genoemd de vrij continue vraag naar bedrijfsterrein op het bedrijfsterrein Draeisleat. De ontwikkeling daarvan zal met name gericht moeten worden op aan vaarwater gebonden werkgelegenheid. Voorts is aangegeven dat, mede in het licht van de status van recreatie-ontwikkelingskern, verondersteld mag worden dat de activiteiten ten behoeve van de watersportsector uitgebreid zullen worden. In de structuurvisie is geen gebied begrensd waar de uitbreiding van het bedrijventerrein gerealiseerd moet worden. Ten tijde van de opstelling van de Structuurvisie was nog ruimte aanwezig ten oosten van de bestaande insteekhaven.

Daarnaast is in 2011 “De Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest Fryslân 2011-2021” opgesteld waarin de ontwikkelingsrichting van de gemeente wordt geschetst. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt in deze visie onder meer aangegeven dat de gemeente de watersector, scheeps- en jachtbouwbedrijven, wil stimuleren.

De voorliggende beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waardoor deze bepalingen niet van toepassing

3.

Milieu en ruimtelijke aandachtspunten

3.1 Milieuzonering

Vanwege het uitblijven van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen treden vanuit het aspect milieuzonering geen (nieuwe) conflictsituaties op.

3.2 Geluid

Wat betreft geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï

Vanwege het feit dat uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geregeld is de geluidbelasting op het verordeningengebied c.q. de omgeving van het bedrijventerrein niet aan verandering onderhevig.

3.3 Luchtkwaliteit

Door het vastleggen van de bestaande situatie is een luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde.

3.4 Bodem

In deze beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande situatie qua gebruik en bouwen vastgelegd. Binnen het gebied zijn geen veranderingen, dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Een (verkennend) bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

3.5 Water

In deze beheersverordening is de bestaande toestand vastgelegd en heeft daarmee geen invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie.

3.6 Externe veiligheid

In en nabij het onderhavige verordeningengebied zijn geen extra risicobronnen mogelijk waardoor er geen (extra) beperkingen op het gebied worden gelegd.

3.7 Ecologie

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor een ecologisch onderzoek in dit geval achterwege kan blijven.

3.8 Archeologie

Archeologische waarden dienen te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) heeft het verordeningsgebied een kans op de vondst van archeologische resten uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Conform het archeologiebeleid (Karterend onderzoek 3, ijzertijd-middeleeuwen) dient bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gelet op de archeologische verwachtingswaarden behoeft geen nadere regeling te worden opgenomen in deze beheersverordening.

3.9 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In het onderhavige verordeningsgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische elementen aanwezig (onder andere landschapselementen of bebouwing) die een nadere regeling behoeven.

4.

Juridische opzet

4.1 Algemeen

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening is opgebouwd c.q. waaruit deze bestaat. De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 geeft aan dat de beheersverordening wordt vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld overeenkomstig IMRO2012 en STRI2012. De voorliggende verordening voldoet aan deze vereisten.

De beheersverordening bestaat uit:

- een contour van het verordeningsgebied;
- regels.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begrippen opgenomen die voor deze beheersverordening van belang zijn.

Bestemmingsregels

Artikel 2 bevat de beheersregels. De beheersregels verwijzen naar de regels en de plankaart van het vigerende bestemmingsplan en bepalen dat deze regels en plankaart gelden voor het beheer van het bestaande gebruik, waaronder mede bouwen is begrepen, met uitzondering van een aantal in de beheerregels genoemde artikelen en/of leden van artikelen. De regels en plankaart van het vigerende bestemmingsplan zijn als bijlage bij de regels opgenomen.

Overgangsregels

In de artikelen 3 en 4 zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregels opgenomen.