

Wat is een beheersverordening?

Een beheersverordening is een juridisch-planologische regeling waarin de bestaande situatie (bestaande vergunde bouwwerken en functies) wordt vastgelegd. Een beheersverordening kan worden vastgesteld voor gebieden waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn gepland. Een beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. Een beheersverordening bestaat uit een beschrijving van de verordening (toelichting), een kaart waarop de bestaande situatie is weergegeven (verbeelding) en een set regels. Aanvragen om omgevingsvergunningen (bouwvergunningen) worden getoetst aan een beheersverordening.

Waarom wordt een beheersverordening voor Kop West vastgesteld?

In 2013 heeft de gemeenteraad besloten te starten met de ontwikkeling van Kop West. Daarom is toen het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' opgesteld. Dat bestemmingsplan heeft ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden om particuliere woningbouwers en projectontwikkelaars enthousiast te maken om in Kop West te ontwikkelen. Nu bijna 10 jaar later is Kop West zo goed als klaar. Het bestemmingsplan is nu niet meer actueel en staat meer toe dan nodig is. De regels uit het bestemmingsplan kunnen zelfs leiden tot ongewenste ontwikkelingen in de zorgvuldig tot stand gekomen wijk. Het is daarom van belang dat er een regeling komt die beter aansluit bij de (woon)wijk die Kop West is geworden. Daarom is de beheersverordening 'Kop West 2023' opgesteld. Hierin is de bestaande vergunde situatie van de gebouwen en functies in de wijk vastgelegd. De beheersverordening vervangt na vaststelling het bestemmingsplan 'Kop van West 2014'.

Wat is er anders dan in het nu geldende bestemmingsplan?

- De verbeelding (plankaart) van de beheersverordening is veel gedetailleerder dan de verbeelding van het bestemmingsplan. In de beheersverordening zijn de woonblokken en de straten zichtbaar gemaakt, terwijl het bestemmingsplan bestond uit een aantal grote vlakken. Door het opnemen van de woonblokken is veel nauwkeuriger bepaald waar gebouwd mag worden en waar straten of groen moet zijn.
- Detailhandel en lichte horeca zijn niet meer toegestaan met uitzondering van twee locaties waarvoor een vergunning is afgegeven voor commerciële functies. Dit is op een stukje van de begane grond van de panden die nu in aanbouw zijn (De Lusthof).
- In de beheersverordening is het splitsen van woningen (daaronder vallen ook appartementen) in twee of meerdere appartementen of onzelfstandige wooneenheden (kamers) nadrukkelijk niet toegestaan. In het bestemmingsplan stond hierover niets opgenomen, waardoor het niet verboden was.

Er zijn nog lege, braakliggende kavels in de wijk. Wat gebeurt daarmee?

Op de laatste nog braakliggende kavels zullen de komende tijd nog woningen en appartementen gebouwd worden. De bouw- en gebruiksregels voor deze kavels zijn al een paar jaar geleden vastgelegd in een kavelpaspoort. Deze regels zijn overgenomen in de beheersverordening.

Wat is er voor mijn woning in de beheersverordening geregeld?

In de beheersverordening is voor de appartementengebouwen en de projectmatig gerealiseerde grondgebonden eengezinswoningen (Voorbuurt en Binnenbuurt) aangesloten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de verleende omgevingsvergunning.

Voor de zelfbouwkavels voor eengezinswoningen en woon-werkwoningen (Singelbuurt en Pleinbuurt) is in de beheersverordening aangesloten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de contractstukken toen de kavel gekocht werd.

Toen ik mijn kavel kocht moest ik mij houden aan de regels van het kavelpaspoort. Ik heb de bouwmogelijkheden uit het kavelpaspoort niet volledig benut. Zijn die bouwmogelijkheden er nog wel en kan ik mijn woning nog uitbreiden?

Ja, de bouwmogelijkheden uit het kavelpaspoort zijn overgenomen in de beheersverordening. U kunt de woning dus nog uitbreiden tot de maximale grenzen uit het kavelpaspoort. Hiervoor is net als bij het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen nodig.

Mag ik nog wel een uitbouw aan de achterzijde van mijn woning plaatsen?

Als de uitbouw qua afmetingen past binnen de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen, dan is deze ook onder de beheersverordening toegestaan en vergunningvrij te bouwen.

Mag ik nog wel een tuinhuisje of speeltoestel in mijn tuin zetten?

Als het tuinhuisje of speeltoestel qua afmetingen past binnen de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen, dan zijn deze ook onder de beheersverordening toegestaan en vergunningvrij te plaatsen.

Er zijn woningen in de buurt die een extra verdieping op de woning hebben geplaatst. Mag ik dat nog wel?

Op de verbeelding van de beheersverordening staat aangegeven hoe hoog een gebouw maximaal mag worden. Heeft uw woning die hoogte nog niet bereikt, dan kunt u een extra verdieping op de woning plaatsen. Hiervoor is een vergunning voor bouwen nodig.

Voor woningen die al wel de maximale bouwhoogte hebben, is het soms onder voorwaarden mogelijk om een extra verdieping te realiseren. Om te bepalen of dit voor uw woning geldt, moet een verzoek om afwijking van de beheersverordening worden ingediend bij de gemeente.

Zijn er nog wel veranderingen van functies of verbouwingen mogelijk als het niet in de beheersverordening is toegestaan?

Ja, de wet (Besluit omgevingsrecht) biedt voor bepaalde veranderingen van functies en verbouwingen de mogelijkheid met een vergunning af te wijken van de beheersverordening. Om te beoordelen of dit voor een bepaalde verandering van de functie of een verbouwing mogelijk is, moet een verzoek om afwijking van de beheersverordening worden ingediend bij de gemeente.

Mogen woningen worden gesplitst in meerdere appartementen of als kamers worden verhuurd?

Nee, in de regels van de beheersverordening staat nadrukkelijk opgenomen dat het splitsen van woningen in twee of meerdere appartementen of onzelfstandige wooneenheden (kamers) niet is toegestaan. De reden hiervoor is dat bij de verkoop van de grond aan de kopers is aangegeven dat de kavels bedoeld zijn voor één eengezinswoning of een bepaald aantal appartementen. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst. In de beheersverordening wordt hierbij nu aangesloten.

Als de laatste lege kavels ook bebouwd zijn, bevinden zich in de wijk zo'n 850 woningen, waarvan 183 grondgebonden eengezinswoningen en 665 appartementen. Hiermee heeft de wijk al een zeer groot aandeel appartementen. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid, de druk op de openbare ruimte en de woonkwaliteit van de huidige bewoners is het omzetten van woningen/appartementen naar twee of meer appartementen niet wenselijk. Daarnaast wordt met de ruime grondgebonden stadswoningen voorzien in de behoefte aan dit soort eengezinswoningen. Het in stand houden van dat aanbod is van belang voor de Purmerendse woningmarkt.

Mogen er nog wel commerciële en maatschappelijke functies in de wijk (bij)komen?

Op dit moment zijn de bestaande vergunde commerciële en maatschappelijke functies (ook wel voorzieningen genoemd) vastgelegd in de beheersverordening. In het bouwplan dat nu gebouwd wordt (De Lusthof) mogen op de begane grond een aantal commerciële en maatschappelijke voorzieningen komen. Nieuwe commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn niet direct toegestaan in de beheersverordening. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken. Om te beoordelen of dit voor een bepaalde voorziening mogelijk is, moet een verzoek om afwijking van de beheersverordening worden ingediend bij de gemeente.

Ik wil graag een bedrijf aan huis of een bed & breakfast. Mag dat nog wel?

Ja, dit is nog steeds toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie de belangrijkste functie blijft.

Ik ben het niet eens met de beheersverordening of wil een opmerking maken. Hoe kan ik dat laten weten?

Opmerkingen op de conceptversie van de beheersverordening kunt u aan de gemeente Purmerend laten weten tijdens de inloopbijeenkomst op donderdag 16 maart 2023 (19:00-20:30 uur) bij Brownies & Downies, Genuahaven 48 (in gebouw Heel Europa).

Als de beheersverordening door de gemeenteraadscommissie (Commissie Ruimte) wordt besproken, kunt u uw mening laten weten door in te spreken. Kijkt u voor de mogelijkheden op

<https://raad.purmerend.nl/contact/inspreken>

Tegen de vaststelling van de beheersverordening door de gemeenteraad staat geen mogelijkheid voor bezwaar en beroep open.