



GEMEENTERAAD 5 F 3 2 0 E *
VERGADERING D.D. Aan de raad

Raadsvoorstel

Documentnummer : INT-14-16375
Afdeling : Ruimte
Onderwerp : Beheersverordening Wijkertoren-Overbos

19 MAART 2015

AGENDA NR. 6



Inleiding

Ambtshalve actualisatie

In het kader van de wettelijke actualisatie van de vigerende ruimtelijke plannen in Beverwijk heeft ons college bij besluit van 22 juli 2014 (C-14-01508) besloten om voor het gebied bekend als Wijkertoren-Overbos een beheersverordening voor te bereiden. Deze beheersverordening met plan-ID NL.IMRO.0375.BVWijkertOverbos-VG01 en registratienummer INT-15-16649, is thans gereed voor vaststelling door uw raad.

Het nog geldende bestemmingsplan Wijkertoren-Overbos dient opnieuw geactualiseerd te worden gelet op de vaststellingsdatum van 23 maart 2005. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder dan tien jaar mogen zijn, op straffe van het vervallen van de mogelijkheid om leges te vorderen welke verband houden met een verouderd bestemmingsplan.

Het plangebied

Het 'plangebied' (verordeningengebied) betreft het woongebied ten noordoosten van het centrum globaal gelegen tussen bestemmingsplannen Breestraat e.o., Kuenenplein-Plantage en de beheersverordening Marlo Center-Oranjebuurt.

Met de beheersverordening zal een tijdelijk actueel juridisch-planologisch kader worden vastgesteld voor de komende jaren, totdat het plangebied zal opgaan in grotere bestemmingsplannen. Bij die opdeling van het plangebied zal het deel rondom het Kerkplein vanwege de centrumfuncties en geografische ligging meegenomen worden bij een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied. Het overige deel zal worden verdeeld onder nieuwe bestemmingsplannen voor een westelijk woongebied (samenvoeging van o.a. Westertuinen 2006, Warande 2010, Kuenenplein-Plantage, Bomenbuurt-Vondelkwartier-Akerendam) en een oostelijk woongebied (samenvoeging van o.a. de plannen Plesmanweg, Beneluxlaan, Overbos-Adrichem-Willem Alexanderplantsoen en Marlo Center-Oranjebuurt) met daarbij de Alkmaarseweg als scheidingslijn.

Keuze voor beheersverordening

Als ruimtelijk instrument voor de actualisatie bestaat de keuze tussen een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) en een beheersverordening (artikel 3.38 Wro). Een beheersverordening kan relatief snel en eenvoudig tot stand komen en is daardoor kostenbesparend ten opzichte van een bestemmingsplan. Er geldt geen formele voorbereidingsprocedure en het instellen van rechtsmiddelen tegen het vaststellingsbesluit is wettelijk niet mogelijk gemaakt.

In een beheersverordening wordt het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. Een beheersverordening kan wettelijk gezien slechts worden opgesteld voor gebieden die als laag-dynamisch worden beschouwd, hetgeen wil zeggen dat er de komende jaren geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

Systematiek van deze beheersverordening

In deze beheersverordening wordt de bestaande situatie opnieuw planologisch vastgelegd met verwerking van alle verleende vergunningen in de planperiode van het nog geldende bestemmingsplan 'Wijkertoren-Overbos' (2005). Naast het feitelijk bestaande gebruik (gebruik in enge zin) is ook het juridisch-planologisch toegestaan gebruik (gebruik in ruime zin) verwerkt in de beheersverordening voor zover het continueren daarvan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling behelst.

Op deze wijze gaan niet alle niet-geïnterpreteerde functies verloren die wel mogelijk waren ingevolge het huidige bestemmingsplan. De uitwisselbaarheid van bepaalde toegestane functies is daarmee gedeeltelijk overgenomen in de nieuwe regels (van Zone Wonen). Zo is bijvoorbeeld zowel 'wonen' als 'detailhandel' op de begane grond mogelijk ten aanzien van de besluitsvlakken met aanduidingen 'detailhandel' en 'gemengd'. Een uitgebreide toelichting op deze systematiek is te vinden in onderdeel 6.3 (Zone Wonen nader beschouwd) van de Toelichting.

Met bovenstaande regeling wordt zoveel mogelijk getracht planologische flexibiliteit te behouden en tevens om eventuele planschadeclaims te vermijden, binnen de wettelijke mogelijkheden van het instrument van een beheersverordening.

Onderzoeken

Omdat in deze beheersverordening ook de bestaande situatie wordt vastgelegd, is deze uitgebreid geïnterpreteerd en gedocumenteerd aan de hand van een Gebruikskaart (Bijlage 3 van de Toelichting). Het geïnterpreteerde en planologische gebruik is vervolgens betrokken bij de inhoud van de regels. Bijlage 2 van de Toelichting geeft daarbij een overzicht van alle verleende (afwijkings)vergunningen in het kader van eventuele bewijsvoering omtrent de legaliteit van de bestaande situatie.

Aangezien het hier gaat om een beheersmatig ruimtelijk plan waarbij geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt gelden er relatief weinig onderzoeksverplichtingen. Afgezien van de gebruikelijke milieuparagraaf (hoofdstuk 4 van de Toelichting) en waterparagraaf (hoofdstuk 5 van de Toelichting) is, gelet op de ligging van het plangebied, extra aandacht uitgegaan naar het onderdeel cultuurhistorie. Hiertoe is een Cultuurhistorische Onderlegger (Bijlage 1 van de Toelichting) vervaardigd door de Cultuurcompagnie Noord-Holland, waaruit onder meer blijkt dat er binnen het plangebied verschillende archeologische waardenregimes gelden. De op pagina 18 van het rapport weergegeven gebieden met elk een specifiek waardenregime, zijn in de beheersverordening geborgd met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1, 2 of 3' respectievelijk geregeld in artikel 4, 5 of 6 van de Regels.

Specifieke aandachtspunten

De volgende specifieke locaties zijn tenslotte nog vermeldenswaardig:

- Schans 10: hier is in afwijking van de standaard regels ook horeca toegestaan op de verdieping ('functie op verdieping') conform de bestaande situatie;



- Hoflanderweg 43-B; hier is in januari 2015 een omgevingsvergunning (dossier 20140241) verleend voor transformatie van de bestaande bedrijfsruimte naar vier appartementen, welke vergunning nu reeds als bestaande juridische situatie is verwerkt;
- Alkmaarseweg 108: In het nog vigerende bestemmingsplan Wijkertoren-Overbos (2005) was deze opstal wegbestemd voor een beoogde herontwikkeling van het terrein tot parkeergarage. De wijzigingszone is in de planperiode nooit geëffectueerd. De herontwikkeling is van de baan en de bestaande opstal, welke in de vorige planperiode legaal aanwezig was onder de vigeur van het overgangsrecht, wordt weer in deze beheersverordening terugbestemd als 'bestaand gebruik';
- Alkmaarseweg 136-138-140 / Heemskerkerweg: ten aanzien van deze locatie is recent een aanvraag omgevingsvergunning (OLO 1506259) ontvangen voor het bouwen van enkele appartementen als dakopbouw. Aangezien deze ontwikkeling ruimtelijk relevant is omdat zowel het aantal woningen als het bouwvolume toeneemt, is deze aanvraag niet verenigbaar met het instrument van een beheersverordening. Dientengevolge is het perceel uit het verordeningsgebied 'geknipt' en zal de aanvraag zijn eigen ruimtelijke procedure doorlopen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Zo wordt ook voorkomen dat deze nieuwe aanvraag de voortgang van de procedure van de beheersverordening belemmert.

Procedure

Op 8 oktober 2014 is een vooraankondiging gepubliceerd dat voor dit gebied een nieuwe beheersverordening wordt voorbereid. De Wet ruimtelijke ordening kent geen formele voorbereidingsprocedure met betrekking tot een beheersverordening. In het kader van zorgvuldige en transparante besluitvorming is op 7 november 2014 een concept-verordening toegezonden aan de relevante vooroverleginstanties en is het ruimtelijk plan opengesteld voor inspraak op grond van de Inspraakverordening Beverwijk (2004) conform collegebesluit van 28 oktober 2014 (C-14-01729). Op deze wijze is beoogd eventuele onregelmatigheden te signaleren met betrekking tot de inventarisatie van de bestaande (legale) situatie en is gepeild of er toch niet mogelijk onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zouden spelen.

Er zijn in de inspraakperiode van 7 november 2014 t/m 18 december 2014 geen inspraakreacties ingekomen. Ook waren er geen vooroverlegreacties welke noopten tot aanpassing van de inhoud van het plan.

De concept-verordening is vervolgens omgezet tot bijgesloten vast te stellen versie. Naar het oordeel van ons college is voorliggend ruimtelijk plan zorgvuldig tot stand gekomen en gereed voor vaststelling door uw raad. Voorgesteld wordt om de verordening direct na publicatie in werking te laten treden.

Relatie met collegeprogramma

Niet van toepassing. Actualisering vloeit voort uit de wet (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Relatie met gemeentebegroting / budgetregels

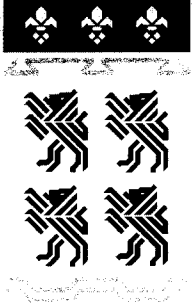
Er is geen directe relatie met de gemeentebegroting. Het project wordt gefinancierd vanuit het reguliere budget ruimtelijke ordening.

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten / bestaand beleid / nieuw beleid

Niet van toepassing, anders dan de hierboven vermelde procedurebesluiten.



Motivering voorgesteld besluit

Het is een wettelijke verplichting om bestemmingsplannen en beheersverordeningen actueel te houden op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het nog geldende bestemmingsplan Wijkertoren-Overbos dient opnieuw geactualiseerd te worden gelet op de vaststellingsdatum van 23 maart 2005. Indien en zolang het bestemmingsplan niet geactualiseerd is binnen de planperiode van tien jaar geeft de wet als sanctie dat de mogelijkheid vervalt om leges te vorderen ten aanzien van aanvragen voor een omgevingsvergunning betreffende dat plangebied.

Met de beheersverordening zal een tijdelijk actueel juridisch-planologisch kader worden vastgesteld voor de komende jaren, totdat het plangebied zal opgaan in grotere bestemmingsplannen.

Consequenties voorgesteld besluit

Bij vaststelling in maart 2015 wordt voor dit gebied voldaan aan de wettelijke taak om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening te voorzien in een actueel toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

Daarnaast wordt met het actualiseren van het huidige bestemmingsplan voorkomen dat geen leges zouden mogen worden gevorderd ten aanzien van aanvragen voor een omgevingsvergunning betreffende het plangebied.

Verdere procedure

De kennisgeving van de vaststelling van de beheersverordening wordt bekend gemaakt via de openbare bekendmakingen en in de Staatscourant. Na de bekendmaking worden de stukken digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke portal www.ruimtelijkeplannen.nl en als pdf-bestand op de gemeentelijke website. De dag na publicatie zal de beheersverordening in werking treden. De wet biedt geen mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit rechtsmiddelen aan te wenden.

Voorgesteld besluit en commissieadvies

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit. Het advies van de commissie treft u aan in de beknopte besluitenlijst van de Raadscommissie.

Beverwijk, 27 januari 2015

burgemeester en wethouders van Beverwijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mw. mr. A.L. Schölvinc

F. Ossel

19 MAART 2015

Raadsbesluit

Documentnummer : INT-14-16375
Afdeling : Ruimte
Onderwerp : Beheersverordening Wijkertoren-Overbos

AGENDA NR 6



De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 27 januari 2015, nummer INT-14-16375;

gehoord de Raadscommissie;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

vast te stellen de beheersverordening Wijkertoren-Overbos, met plan-ID
NL.IMRO.0375.BWijkertOverbos-VG01, geregistreerd onder INT-15-16649 en te
bepalen dat deze de dag na publicatie in werking treedt.

Beverwijk, 19 MAART 2015
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,