BEHEERSVERORDENING WESTERDRAAY 2020

PURMEREND

Westerdraay 2020

beheersverordening ex artikel 3.38 Wro

Status: vastgesteld

Gemeente Purmerend
Ruimtelijk Domein
Team Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BVWESTERDRAAY2020-va01

Procedure:
Vaststelling door raad:

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie 9

Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan 11

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 13

4.1 Archeologie 13

4.2 Bodemkwaliteit 13

4.3 Cultuurhistorische waarden 13

4.4 Externe veiligheid 13

4.5 Geluid 13

4.6 Luchtkwaliteit 13

4.7 Milieuzonering 13

4.8 Natuurwaarden 13

4.9 Planologisch relevante leidingen 14

4.10 Water 14

4.11 Conclusie 14

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels 15

Regels 17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 19

Artikel 1 Begrippen 19

Artikel 2 Wijze van meten 20

Hoofdstuk 2 Verordeningsregels 21

Artikel 3 Gebruik 21

Artikel 4 Bouwen 22

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 23

Artikel 5 Overgangsrecht 23

Artikel 6 Slotregel 24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 11 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders de raad voorgesteld om akkoord te gaan met het (her)ontwikkelen van een aantal locaties ten behoeve van woningen aangevuld met maatschappelijke voorzieningen. Eén van deze mogelijke locaties betrof de Westerdraay.

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten de locatie Westerdraay niet op te nemen als ontwikkellocatie in het project 'Binnenwijkse Ontwikkellocaties (BOL). Tevens is besloten dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' niet verwezenlijkt wordt en dat de locatie als openbaar groen (grasveld) in gebruik blijft.

De gemeenteraad kan voor die delen van het grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien een beheersverordening vaststellen. Daarmee kunnen bestaande ruimtelijke functies worden vastgelegd. Een beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan, maar is eenvoudiger en sneller: een beheersverordening kent geen voorbereidingsprocedure en er is ook geen beroep bij de bestuursrechter mogelijk.

In de voorliggende beheersverordening wordt het beheer van het betreffende gebied overeenkomstig het sinds jaar en dag (meer dan 30 jaar) bestaande feitelijk gebruik (namelijk groen) geregeld. De situatie blijft feitelijk zoals die altijd al geweest is en daar is vanuit omwonenden ook juist op aangedrongen. Na inwerkingtreding van de beheersverordening vervalt het onderliggende bestemmingsplan voor zover het op deze gronden betrekking heeft.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

De locatie Westerdraay is gelegen in de wijk Overwhere-Zuid en betreft een grasveld achter de Overweersepolderdijk, de Suze Groenewegstraat en de Beemsterringvaart (zie onderstaande figuren).

Figuur 1: Situering verordeningsgebied binnen Purmerend

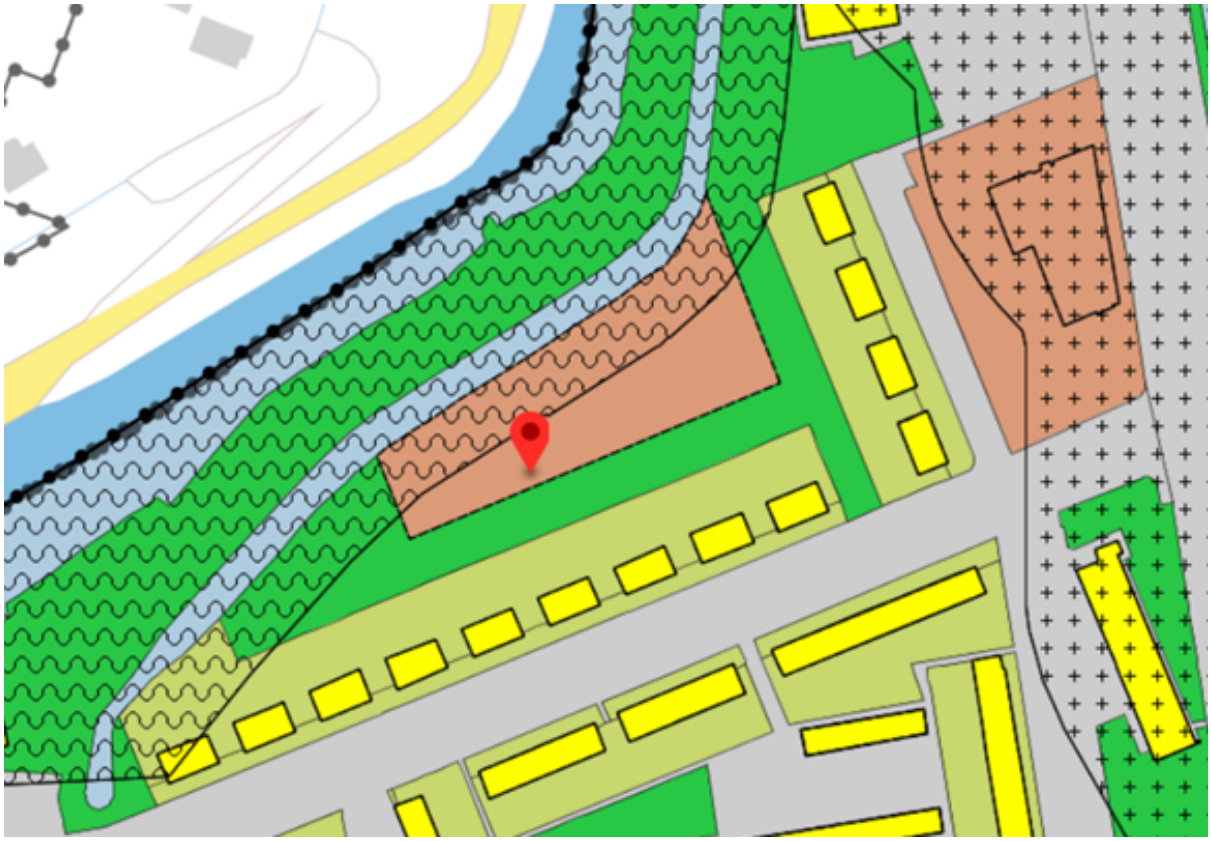
Figuur 2: Luchtfoto verordeningsgebied

Met het vaststellen van onderhavige beheersverordening als passend juridisch-planologisch kader mag het feitelijk bestaand gebruik als groen worden voortgezet.

Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment van inwerkingtreding van deze beheersverordening is op dit perceel het bestemmingsplan 'Overwhere Zuid 2012' van toepassing geweest. Er was daarbij sprake van twee enkelbestemmingen: 'Groen' en 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals wijkcentra, religieuze en levensbeschouwelijke doeleinden, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang en onderwijs en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen en water.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 7,5 meter voor gebouwen en een maximum bebouwingspercentage van 40%.Op het perceel rust tevens een dubbelbesteming 'Waterstaat - Waterkering' om de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden te beschermen.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan

Met het vaststellen van onderhavige beheersverordening mag het feitelijk bestaand gebruik als groen worden voortgezet en worden de waterstaatkundige belangen beschermd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' opgenomen. Daar is geen noodzaak toe: Het gebied valt in een zone waar sprake is van een lage verwachtingswaarde. Er is geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.2 Bodemkwaliteit

De voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk: de ter plaatse geldende bestemming Maatschappelijk wordt omgezet conform het bestaand feitelijk gebruik. In het kader van deze beheersverordening behoeft dan ook geen bodemonderzoek verricht te worden.

4.3 Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische Waardenkaart op www.erfgoedpurmerend.nl toont aan dat in de nabijheid van het perceel een cultuurhistorische waterloop is gesitueerd (Beemsterringvaart) en een cultuurhistorische weg (Overweersepolderdijk). Deze cultuurhistorische waarden worden niet aangetast door de voorliggende beheersverordening.

4.4 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart Noord-Holland blijkt dat er in of in de nabijheid van het verordeningsgebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Het project maakt zelf ook geen risicovolle inrichting mogelijk. De wetgeving omtrent externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen op voor de onderhavige beheersverordening.

4.5 Geluid

Er is geen sprake van situering van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) binnen de geluidszone van een weg of een uitbreiding van dergelijke bebouwing binnen de geluidszone van een weg. Het verordeningsgebied bevindt zich ook niet in of in de nabijheid van een industrieterrein. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

4.6 Luchtkwaliteit

De beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die dermate negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit dat de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit worden overschreden. Onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Milieuzonering

De beheersverordening maakt geen milieubelastende functies (zoals bedrijven) of milieugevoelige functies (zoals woningen) mogelijk. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige beheersverordening.

4.8 Natuurwaarden

De beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen kunnen hebben op de in de omgeving liggende waardevolle natuurgebieden. Ook maakt deze verder geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot hinder of beschadiging van eventuele aanwezige natuurwaarden. Er hoeft voor de onderhavige beheersverordening geen onderzoek gedaan te worden naar de invloed op flora en fauna.

Uiteraard resteert de algemene zorgplicht van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming:

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege. Indien het achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevraagd, worden maatregelen getroffen om de gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

4.9 Planologisch relevante leidingen

Binnen het verordeningsgebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook in de nabijheid van het gebied is geen sprake van leidingen die van invloed kunnen zijn op het gebied. De wetgeving inzake planologisch relevante leidingen levert geen belemmering op voor de onderhavige beheersverordening.

4.10 Water

Met de voorliggende beheersverordening komt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' te vervallen ten gunste van het feitelijk bestaand gebruik. De beheersverordening laat geen ontwikkelingen toe die leiden tot wijzigingen in het waterhuishoudingssysteem in het plangebied.

4.11 Conclusie

Aangezien als gevolg van het vaststellen van onderhavige beheersverordening er ruimtelijk en functioneel niets verandert is er geen milieu- of andere regelgeving die zich tegen vaststelling van deze beheersverordening verzet.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Artikel 3 Gebruik
In dit artikel wordt bepaald dat de gronden binnen het besluitvlak gebruikt mogen worden op de wijze zoals deze gebruikt worden op het moment van vaststelling van deze beheersverordening. Dat houdt in: gebruik als openbaar groen, speelterrein en ontmoetingsplaats. De gronden binnen het besluitsubvlak 'waterstaatkundige voorzieningen' mogen tevens worden gebruikt voor waterstaatkundige voorzieningen.

Artikel 4 Bouwen
In dit artikel is geregeld dat binnen het besluitvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 3 meter. Binnen het besluitsubvlak mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, tenzij B&W hiervan afwijken voor bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 3 meter. Afwijken geschiedt alleen indien het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voor bouwwerkzaamheden binnen het besluitsubvlak is een watervergunning van het Hoogheemraadschap vereist.