



beheersverordening

Zeewolde - G-gebied

Zeewolde

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 25-08-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0050.BHGgebied-CO01

PROJECT
PROJECTLEIDER Joske Poelstra

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20230815

AUTEUR
STATUS voorontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Waarom een beheersverordening	7
1.3	Waaruit bestaat de beheersverordening	8
1.4	Hoe werkt de beheersverordening	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beleidskeuze beheersverordening	10
Hoofdstuk 3	Juridische toelichting	11
3.1	Procedure beheersverordening	11
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	12
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4.2	Economische uitvoerbaarheid	12
Regels		13
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	14
Artikel 1	Begripsbepalingen	14
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Gebruiks- en bouwregels	17
Artikel 3	Gebruiksregels	17
Artikel 4	Bouwregels	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 8	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 9	Overgangsrecht gebruik	23
Artikel 10	Overgangsrecht bouwen	24
Artikel 11	Citeertitel	25





Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel


Het grondgebied van de gemeente Zeewolde kent nog een tweetal gebieden waarop geen bestemmingsplan of andere planologische regeling van toepassing is (zogenaamde 'witte vlekken'). Het gebied ten zuiden van de sportvelden, aan de westkant begrensd door de Spiekweg en de oostkant grenzend aan de woonwijk Zeewolde Zuid is één van deze gebieden (het zogenaamde 'G-gebied'). Voor de manege en de begraafplaats die ook in dit gebied liggen, geldt al een beheersverordening.

In figuur 1 is het plangebied weergegeven met daarbinnen de Beheersverordening Begraafplaats / Manege Zeewolde en een deel van het plangebied Zeewolde Zuid 2016 gelegen.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Door het ontbreken van een (actuele) planologische regeling is in theorie elke ontwikkeling mogelijk, hetgeen ongewenst is.



In het collegeprogramma 2022-2026 van de gemeente Zeewolde is vastgelegd om van het G-gebied een 'ontmoetingsbos' te maken, met als doelstelling de recreatieve functie en de natuurbeleving ter plaatse te versterken.

Het college wil de bevolking op basis van een participatieproces mee laat beslissen over de inrichting van dit "ontmoetingsbos". Dit participatieproces zal niet meer plaatsvinden vóór 1 januari 2024, zijnde de datum dat de Omgevingswet in werking treedt.

Het opstellen van een bestemmingsplan met daarin meegenomen de uitkomsten van een participatieproces is daarom niet meer mogelijk, maar wel moet voorkomen worden dat er in het gebied ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die in strijd zijn met de in het collegeprogramma gewenste ontwikkelingen. Om die reden wordt alsnog voorzien in een planologische regeling in de vorm van een beheersverordening.

1.2 Waaron een beheersverordening

Er is gekozen voor een beheersverordening, omdat de gewenste ontwikkelingen nog niet zijn uitgewerkt en het wenselijk is dat de bestaande situatie vooralsnog gehandhaafd blijft zonder dat ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Zoals eerder al is aangegeven, zijn eventuele nieuwe ontwikkelingen (in het kader van de nog op de stellen Visie voor een ontmoetingsbos) nu niet nog aan de orde en wordt de bestaande situatie als het ware bevroren. Een beheersverordening is gericht op het vastleggen van het bestaande gebruik.

De toepassing van de beheersverordening is voor dit gebied mogelijk, omdat in dit geval het feitelijk bestaand gebruik kan worden vastgelegd en dus planologisch geborgd. De bestaande situatie wordt in dit geval bepaald door bos- en recreatiegebied. (zie figuur 2).



Figuur 2: Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals eerder al is aangegeven, is de uitvoering van de gewenste ontwikkeling op deze plek nog niet aan de orde en wordt de bestaande situatie als het ware bevroren.

1.3 Waaruit bestaat de beheersverordening

Kort gezegd bestaat een beheersverordening uit een verbeelding van het verordeningsgebied en regels. Meer concreet gaat het om:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft (het verordeningsgebied);
- een of meer objecten binnen het gebied (besluitvlakken);
- regels die gekoppeld zijn aan het besluitgebied en/of de objecten binnen het besluitgebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied;
- regels die gaan over gebruiken, bouwen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht.

De beheersverordening gaat vergezeld van een toelichting. Deze motiveert in ieder geval de keuze voor het instrument (zie hierboven), waarom er geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, welke onderzoeken hebben plaatsgevonden en dergelijke. De toelichting bevat ook een uitleg van de regeling.



1.4 Hoe werkt de beheersverordening

De beheersverordening moet digitaal worden gemaakt volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten. De verordening wordt door de gebruiker daarom via een digitaal platform (meestal de website RO-online, www.ruimtelijkeplannen.nl) benaderd. Digitaal gezien zijn er verschillende vlakken zichtbaar, namelijk het besluitgebied, de besluitvlakken en (eventueel) de besluitsubvlakken. Hierna volgt een korte omschrijving van wat deze vlakken regelen:

- **Besluitgebied:** Het besluitgebied is het gebied waarvoor de beheersverordening van toepassing is. De regelingen die niet specifiek gekoppeld zijn aan een besluitvlak of een besluitsubvlak zijn altijd van toepassing op het hele besluitgebied. De regels zijn gericht op het behouden van de bestaande situatie.
- **Besluitvlak:** Op het hele besluitgebied, of een bepaald deel daarvan, kan een besluitvlak zijn gelegd. In deze beheersverordening heeft het hele besluitgebied de besluitvlakken 'Gebruiksregels' en 'Bouwregels'. De regels die bij deze besluitvlakken horen zijn in beginsel gericht zijn op het behoud van de bestaande situatie, met een geringe aanvulling daarop (zie ook hoofdstuk 3). Deze regels zijn (digitaal) direct gekoppeld aan het besluitvlak.

1.5 Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt allereerst de beleidskeuze gemotiveerd voor de beheersverordening. Hoofdstuk 3 geeft een juridische toelichting op de beheersverordening en tot slot wordt in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



Hoofdstuk 2 **Beleidskeuze beheersverordening**

Een beheersverordening is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bedoeld voor het planologisch vastleggen van de bestaande situatie en het bestaande gebruik (status quo). Daarmee is het bij uitstek geschikt om de primaire functie 'bos en natuur' in het plangebied planologisch te beschermen. Na 1 januari 2024 zou hiervoor een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn. Voor uitsluitend de bescherming van het bestaande gebruik is hiervoor op dit moment geen noodzaak.

Zoals uit de inleiding al naar voren komt, zal er een participatieproces plaatsvinden voor de uiteindelijke inrichting van het gebied. Na dit traject kan de definitieve planvorming plaatsvinden via een vergunningetraject op grond van de Omgevingswet (buitenplanse omgevingsactiviteit, BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan.

Omdat het een statisch gebied betreft is dus gekozen voor een beheersverordening. Voor het gebied geldt geen relevant beleid. Ook hoeven er om deze reden geen milieu- en omgevingsaspecten te worden onderzocht.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk is een toelichting op de juridische regeling en de procedure van deze beheersverordening opgenomen.

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een besluitgebied. Onder de feitelijke bestaande situatie wordt het bestaande gebruik en de bestaande bouwwerken verstaan:

bestaand gebruik

het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening. Van illegaal gebruik kan geen sprake zijn, omdat het gebied geen planologische regeling kent en daardoor in beginsel alle gebruik is toegestaan.

bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen. Bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd vallen hier niet onder.

In deze beheersverordening zijn de bestaande functies en bebouwing geregeld, door middel van gebruik- en bouwregels. Deze regelen de functies die beschreven zijn in hoofdstuk 2.

De bouwregels van deze beheersverordening geven in eerste instantie aan dat bestaande bouwwerken zijn toegestaan. De feitelijk bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt. Voor toelaatbare bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en palen en masten is een aanvullende regeling opgenomen.

Voor wat betreft gebruik worden een aantal functies toegestaan die aanvullende aan het bestaande gebruik mogelijk moeten zijn. Verder is in het gebied een gebruiksverbod opgenomen voor een aantal functies die in de andere planologische regelingen van de gemeente Zeewolde in vergelijkbare gebieden zijn uitgesloten (kampeermiddelen, prostitutie e.d.).

3.1 Procedure beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening en kan in principe direct door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente kiest er echter voor om de verordening in het kader van de inspraak 4 weken ter inzage te leggen en pas daarna door de gemeenteraad te laten vaststellen. Tegen het vaststellingsbesluit van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.



Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk en voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad kunnen worden. De bestaande situatie is vastgelegd.

Teneinde een ieder hierover te informeren, wordt de verordening in het kader van de inspraak 4 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Daarna wordt de verordening door de gemeenteraad vastgesteld met inachtneming van de ingekomen inspraakreacties.

Tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad staat geen bezwaar en/of beroep open.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Een en ander heeft zijn oorsprong in het feit dat met een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet reeds via een ander ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectafwijkingsbesluit, afwijking) zijn vastgelegd.



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Zeewolde - G-gebied met identificatienummer NL.IMRO.0050.BHGgebied-CO01 van de gemeente Zeewolde;

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0050.BHGgebied-CO01 met bijbehorende bestanden;

1.3 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.4 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;

1.5 besluitvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.6 besluitvlakgrens

de grens van een besluitvlak;

1.7 bouwen


het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.8 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.9 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik, niet zijnde een gebruik met paramotoren;



1.10 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.11 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.12 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.13 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.14 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parendclub al dan niet in combinatie met elkaar.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



Hoofdstuk 2 Gebruiks- en bouwregels

Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 Bestaand gebruik

De binnen het besluitvlak 'Gebruiksregels' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Onder bestaand gebruik valt mede het gebruik van het bestaande bos- en natuurgebied voor extensieve dagrecreatie.



Artikel 4 Bouwregels

4.1 Bestaande bouwwerken

De binnen het besluitvlak 'Bouwregels' aanwezige bestaande bouwwerken mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 Vergroting van bestaande en nieuwe bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.1 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag ten hoogste 9,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met deze beheersverordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de beheersverordening toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- c. de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. prostitutie;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in deze regels voor afwijkingen ten aanzien van de voorschreven bouwhoogte, met dien verstande dat de afwijkingen niet dan 10% bedragen van de in de regels aangegeven afmetingen.



Artikel 8 Overgangs- en slotregels




Artikel 9 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of de verordening.



Artikel 10 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.



Artikel 11 Citeertitel

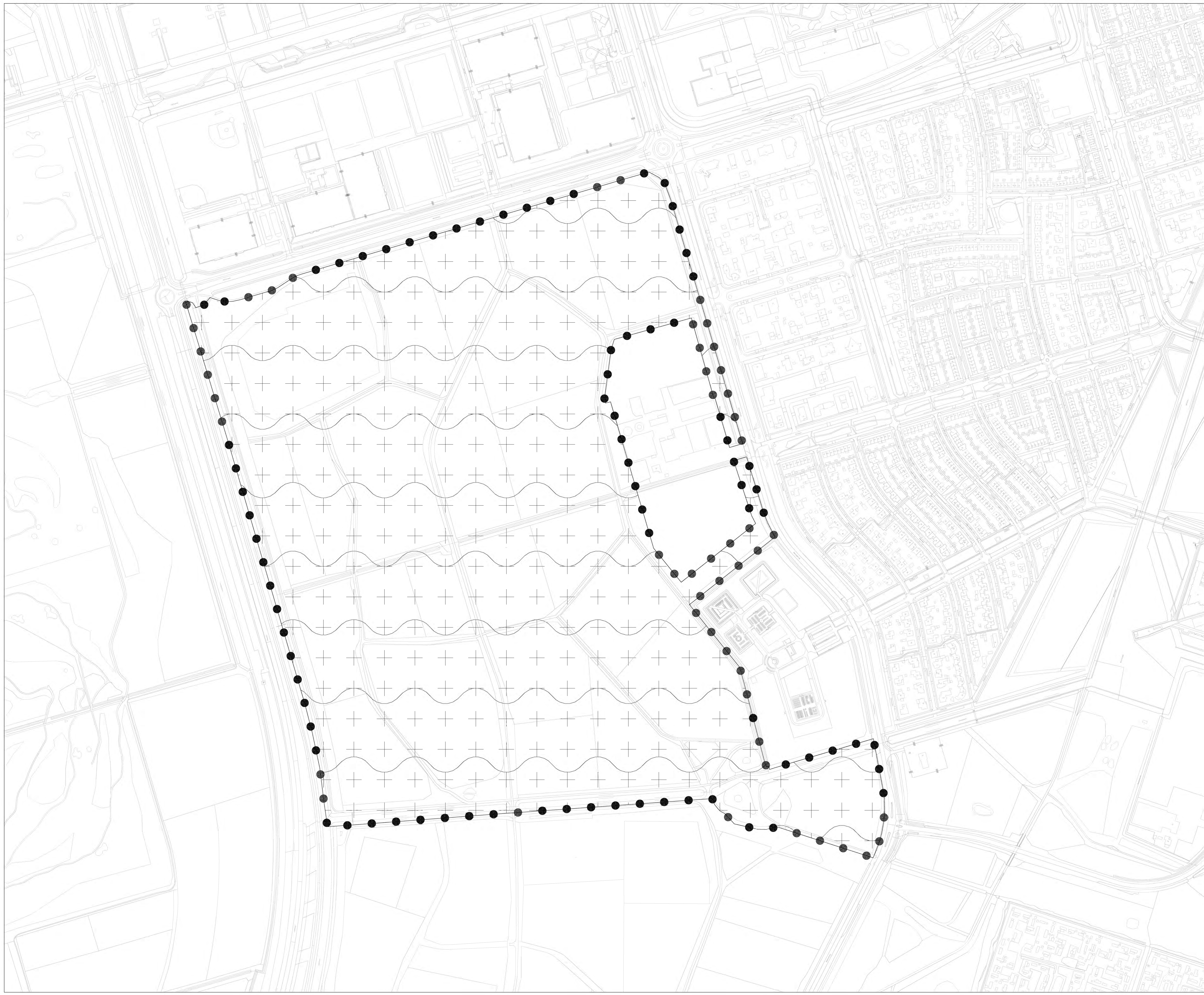
Deze verordening wordt aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Zeewolde - G-gebied van de gemeente Zeewolde.





Verbeelding



Verordeninggebied
● Verordeninggrens

Besluitvlakken
— Bouwregels
~ Gebruiksregels

Gemeente Zeewolde
G-gebied
Beheersverordening

PROJECT	20230815	Vastgesteld
FORMAAT	A0	Ontwerp
SCHAAL	1:2000	Voorontwerp
KAART	1/1	Concept
GETEKEND	P. Fijneman	
IDN	NL.IMRO.0050.BHGgebied-V001	

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl