

BEHEERSVERORDENING

Herenstraat-Kruyderlaan

Gemeente Nieuwegein

Nieuwegein



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de beheersverordening

Het bedrijvengebied Herenstraat-Kruyderlaan maakte onderdeel uit van het in 2017 in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan Juthaas-Wijkersloot. Het beleidsuitgangspunt voor dit bedrijventerrein dat dit gebied zal transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Om de transformatie te faciliteren zijn vernieuwde spelregels bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat opgesteld en gelijk met het voorontwerpbestemmingsplan Juthaas-Wijkersloot in de inspraak gebracht. Uit de inspraak kwam naar voren dat door eigenaren interesse is geuit over de transformatie voor een aantal locaties aan de Herenstraat in het bedrijvengebied. Dit was eerder niet in beeld. Daarnaast zijn er bij de al bekende locaties nieuwe partijen betrokken met mogelijk andere wensen. Ook de inspraakreacties over welke functies zouden moeten worden toegestaan aan de Hildo Kropstraat leiden er toe besloten is het bedrijvengebied Herenstraat-Kruyderlaan (inclusief Hildo Kropstraat) uit de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan Juthaas-Wijkersloot te halen.

Op 1 januari 2021 zal de Omgevingswet in werking treden. De Omgevingswet is een wet die alle regels en wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving bundelt en vereenvoudigt. Doel van de wet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Om dit doel te halen zal de fysieke leefomgeving nog meer dan nu samenhangend worden benaderd, wordt de bestuurlijke afwegingsruimte voor gemeenten vergroot, wordt de besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving versneld en verbeterd en wordt het omgevingsrecht inzichtelijker, voorspelbaarder en gebruiksvriendelijker. Er komt meer ruimte voor initiatief en participatie. Dit vraagt om een andere manier van organiseren, aanpassing van beleid en een andere manier van samenwerking. De voorbereiding hiervan is voor gemeenten een grote opgave. De gemeente Nieuwegein is dan ook al volop bezig met de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Omdat de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet een behoorlijke opgave is, is begin 2017 het wetsvoorstel 'afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen' ingediend bij de Tweede Kamer. Doel van het wetsvoorstel is gemeenten in de gelegenheid te stellen zich volledig te richten op de voorbereidingen die nodig zijn in het kader van de nieuwe Omgevingswet in plaats van op het actueel houden van bestaande instrumenten die onder de Omgevingswet komen te vervallen. Onduidelijk is echter wanneer het wetsvoorstel behandeld zal worden en wanneer de actualiseringsplicht dus zal vervallen.

Op basis van de huidige wetgeving is een gemeente nog verplicht om voor het gehele grondgebied over actuele ruimtelijke plannen te beschikken. Dat wil zeggen plannen niet ouder dan tien jaar. Wanneer een gemeente niet over actuele ruimtelijke plannen beschikt vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan 'Juthaas-Wijkersloot' loopt af op 19 maart 2018. Om toch te voldoen aan de uit de Wro voortvloeiende actualiseringsplicht bestaat er de mogelijkheid om een beheersverordening vast te stellen. In een dergelijke verordening wordt het beheer van dat gebied, in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik, geregeld. Een beheersverordening is het juridisch bindende kader voor het toelaatbare ruimtelijke gebruik van de gronden binnen de daartoe behorende gebieden.

Door een beheersverordening voor het bedrijvengebied Herenstraat-Kruyderlaan gelijk met het bestemmingsplan Juthaas-Wijkersloot vast te stellen blijft er samenhang tussen beide plannen bestaan en wordt de 10 jaar termijn niet overschreden. De samenhang blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan waarin het bedrijvengebied gewoon genoemd blijft. Nadat de wensen van de nieuwe partijen zijn geïnventariseerd kan voor het bedrijvengebied een nieuw (voor)ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het besluitvormingstraject van de "Spelregels bij particulier initiatief Kruyderlaan-Herenstraat" kan dan geheel aan dit nieuwe bestemmingsplan worden gekoppeld.

1.2 Doel van de beheersverordening

Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de geldende juridisch-planologische rechten. Het ruimtelijk beleid voor dit plangebied wordt daarmee vervangen door voorliggende beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Juridische aspecten

2.1 Geldende planologische regeling

Binnen het plangebied is het volgende bestemmingsplan deels van kracht:

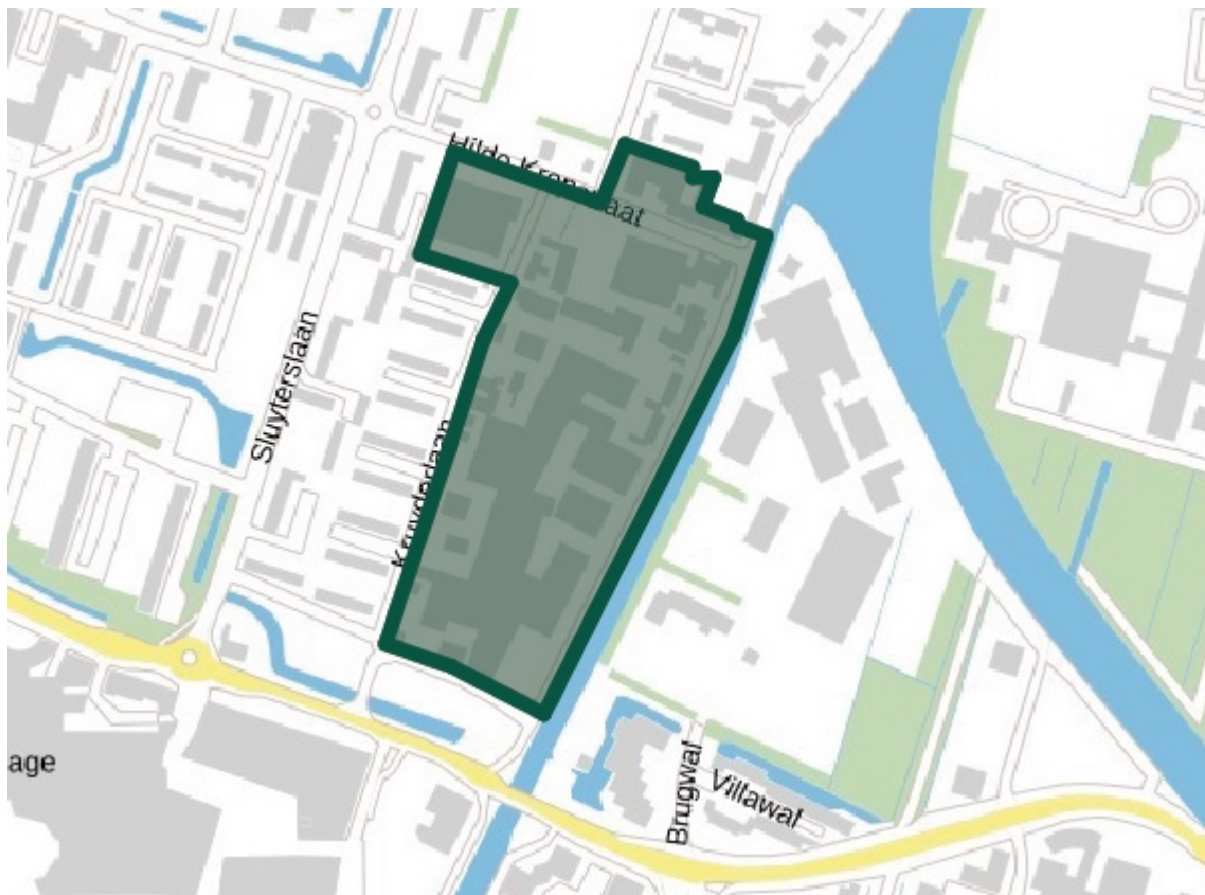
Bestemmingsplan	Vastgesteld
------------------------	--------------------

Jutphaas-Wijkersloot 2006	19 maart 2008
---------------------------	---------------

Voorts is incidenteel met toepassing van de bevoegdheden van de artikelen 11, 15 en 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), dan wel artikel 3.22 Wro, dan wel artikel 2.12 Wabo medewerking verleend aan afwijkende bouw- en gebruiksinitiatieven. Deze gelden als bestaande rechten.

2.2 Begrenzing plangebied

De volgende afbeelding geeft de plangrens aan van de beheersverordening. Voor het bepalen van de plangrenzen is aansluiting gezocht bij de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan.



Begrenzing beheersverordening

2.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Op 1 november 2014 is de AMvB "Quick wins" (Stb. 2014, nummer 333) en op 29 november 2014 de Reparatiwet BZK 2014 (Stb. 2014-458) van kracht geworden. De AMvB wijzigt artikel 3.1.2 (lid 2) van het Besluit ruimtelijke ordening terwijl de Reparatiwet enkele bepalingen in de Woningwet herziel. Het eerste artikel legt expliciet vast dat een bestemmingsplan regels mag bevatten die betrekking hebben op een bevoegdheid waarvan de uitoefening afhankelijk is gesteld van beleidsregels. De aanpassing van de Woningwet komt er op neer dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordeningen niet meer van toepassing zijn op na 29 november 2014 nieuw vast te stellen bestemmingsplannen of beheersverordeningen en in ieder geval volledig vervallen op 1 juli 2018.

Gezien het nieuwe artikel 3.1.2 Bro bestaat de mogelijkheid om via algemene regels in het bestemmingsplan op de parkeerbehoefte te kunnen sturen. Daarom is Artikel 3 Parkeergelegenheid aan de regels van deze verordening toegevoegd. Deze regels sluiten aan bij artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening. In deze regels wordt uitdrukkelijk uitgegaan van regulering bij het aanvragen en verlenen van omgevingsvergunningen.

Hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid?

De vraag hoe wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in de Nota Parkeernormen 2011-2015. In de nota wordt aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen bij bepaalde functies moet worden berekend. Op deze wijze wordt ten aanzien van de hiervoor genoemde punten een duidelijk houvast geboden voor het beoordelen van aanvragen van een omgevingsvergunning.

2.4 Toelichting juridische regeling

De Wro schrijft 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 beheersverordening bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de verbeelding en de regels. De regels zijn als volgt ingedeeld:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1). Dit hoofdstuk omvat Artikel 1 Begrippen. In dit artikel worden de begrippen die in de regels zijn opgenomen nader gedefinieerd. Het definiëren van begrippen vergroot de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- Beheerregels (hoofdstuk 2). De beheerregels bevatten voor het verordnungsgebied een regeling voor het beheer van het bestaande gebruik.
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3). Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 4, de slotregel in artikel 5.

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 het geldende bestemmingsplan, waaronder tevens plannen ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn begrepen en voorts, inclusief de na inwerkingtreding van het desbetreffende bestemmingsplan genomen besluiten bij of krachtens de artikelen 11, 15 en 19 van de WRO, dan wel de artikel 3.6, 3.10, 3.22 en 3.23 (Wro) dan wel artikel 2.12 Wabo, één en ander zoals blijkt uit het gemeentelijke bouwarchief; exclusief de daarvan deel uitmakende nadere eisen regelingen, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten. Deze zijn in de regels benoemd en daarmee buiten toepassing van deze verordening verklaard.

Deze beheersverordening wordt digitaal beschikbaar gesteld. De bij de beheersverordening behorende bestanden worden 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. Het overgangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 5.1.1 Bro.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

De beheersverordening is opgesteld op basis van het geldende bestemmingsplan. Het betreft uitsluitend het vastleggen van de bestaande juridische-planologische situatie. Hiervoor zijn dan ook geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Daarnaast zijn er ontwikkelingen meegenomen waarvoor een vrijstellings-, ontheffings- of projectprocedure is doorlopen. In deze procedures zijn de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde gekomen en is geconcludeerd dat deze geen belemmeringen opleveren. Onderzoek en afwegingen ten aanzien van de uitvoering is in deze verordening dan ook niet aan de orde.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Herenstraat-Kruyderlaan van de gemeente Nieuwegein;

1.2 Verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is zoals aangegeven in het besluitvlak;

1.3 beheersverordening

de beheersverordening zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BVJW2018HER001-VA01 met bijbehorende bestanden;

1.4 bestaand (legaal) gebruik

het (al dan niet aanwezige) gebruik van de gronden en bouwwerken zoals toegestaan conform:

- a. een in werking getreden bestemmings- of wijzingsplan;
- b. een omgevingsvergunning voor het gebruik;

1.5 bestaande (legale) bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening:

- a. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
- b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.6 bestemmingsplan

het aan de beheersverordening voorafgaand onherroepelijk bestemmingsplan;

1.7 gemeentelijk bouwarchief

het geheel van bij de gemeente in beheer zijnde documenten over de bouw- en gebruiksrechten van gronden en opstellen binnen het grondgebied van de gemeente.

Hoofdstuk 2 Beheerregels

Artikel 2 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

Op de in het verordeninggebied gelegen gronden wordt het beheer van het bestaande gebruik, waaronder mede bouwen is begrepen, bepaald door toepassing van:

- a. de planregels die zijn opgenomen in het van deze verordening deel uitmakende bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot 2006', uitgezonderd het navolgende artikel:
 - artikel 18 lid 6;
- b. de verbeelding die is opgenomen in het van deze verordening deel uitmakende bestemmingsplan 'Jutphaas-Wijkersloot 2006'.

danwel,

- c. de na inwerkingtreding van het bestemmingsplan onherroepelijk geworden besluiten bij of krachtens de artikelen 15 en 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), dan wel artikel 3.22 (Wro), dan wel artikel 2.12 Wabo, één en ander zoals blijkt uit het gemeentelijk bouwarchief;

Artikel 3 Parkeergelegenheid

Op de in het verordeninggebied gelegen gronden geldt ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen het volgende:

- a. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan voldoende parkeergelegenheid voor auto's, overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2011-2015 van de gemeente Nieuwegein, of de opvolger daarvan, is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Indien in de in het eerste lid bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, moet de stallingsruimte per auto een afmeting hebben van minimaal 1,80 meter bij 5 meter met daarnaast voldoende in- en uitstapruimte.
- c. Indien in de in het eerste lid bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien in het openbaar gebied, kan het college hieraan voorwaarden stellen voor wat betreft afmetingen en situering.
- d. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan ruimte voor laden of lossen van goederen wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan aan voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien en in stand wordt gelaten.
- e. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 4 en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie of op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid; of
 2. in laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 de beheersverordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 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 het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 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 die verordening 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, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Herenstraat-Kruyderlaan.