



## 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 De Keyser, fase 2 vastgesteld?

In 2019 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Beemster het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' vastgesteld. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt is toen niet precies aangegeven waar de woningen gebouwd mochten worden. Daarom heeft dat bestemmingsplan ruime bouw mogelijkheden. Inmiddels is de wijk voor een groot deel gerealiseerd en zijn voor de laatste deelgebieden de bouwvergunningen afgegeven. Het is dus bekend waar de woningen staan of gebouwd zullen worden. Het bestemmingsplan is nu niet meer actueel en staat meer toe dan nodig is. Het is daarom van belang dat er een regeling komt die beter aansluit bij de wijk. Daarom is de beheersverordening 'De Keyser, fase 2' opgesteld. Hierin is de bestaande vergunde situatie van de gebouwen en functies in de wijk vastgelegd. De beheersverordening vervangt na vaststelling het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2'.

## Wat is het verschil met het bestemmingsplan?

- In het bestemmingsplan was de precieze locatie van de woningen niet opgenomen. Ook was niet bepaald wat de maximale oppervlakte van de woningen mocht zijn. In de beheersverordening zijn de woningen op hun huidige locatie ingetekend en de daadwerkelijk oppervlakte van de woningen.

- De verbeelding (plankaart) van de beheersverordening is veel gedetailleerder dan de verbeelding van het bestemmingsplan. In de beheersverordening zijn de woningen en de straten zichtbaar gemaakt, terwijl het bestemmingsplan bestond uit een aantal grote vlakken waarbinnen de woningen mochten komen, maar bijvoorbeeld ook straten en openbare parkeerplaatsen. Door het opnemen van de woningen is veel nauwkeuriger bepaald waar gebouwd mag worden en waar straten of groen moet zijn. Op onderstaande afbeeldingen zijn de verbeeldingen van het bestemmingsplan (links) en de beheersverordening (rechts) weergegeven. Hierop is goed het verschil te zien.



- 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.

## Wat is er voor mijn woning in de beheersverordening geregeld?

In de beheersverordening is voor de al gebouwde woningen en de woningen waarvoor al een bouwvergunning is verleend, aangesloten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de verleende omgevingsvergunningen.

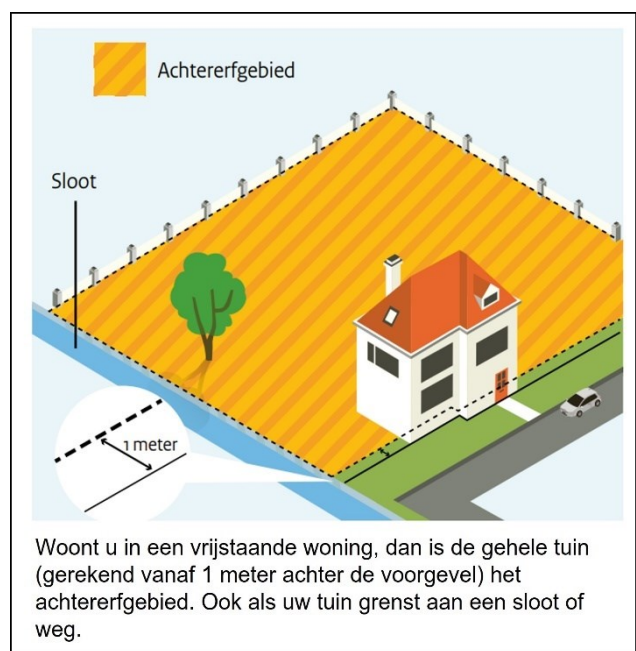
Voor de zelfbouwkavels voor eengezinswoningen waarvoor nog géén bouwvergunning is afgegeven is in de beheersverordening aangesloten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de contractstukken toen de kavel gekocht werd.

## Wat is het bouwvlak op de verbeelding?

De hoofdgebouwen van de woningen en appartementengebouwen zijn op de verbeelding weergegeven met het *bouwvlak*. Dit is het **zwarte** kader dat in het gele vlak is ingetekend. Voor de al gebouwde woningen is het bouwvlak minder goed zichtbaar vanwege de ondergrond van de tekening waarop ook de aanbouwen, garages en straten in grijs staan ingetekend. Wanneer wordt ingezoomd op de verbeelding, wordt het zwarte bouwvlak beter zichtbaar.

## Wat is het achtererfgebied?

In de regels van de beheersverordening staat dat in het *achtererfgebied* bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Bij behorende bouwwerken zoals aanbouwen, uitbouwen, garages, schuurtjes, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals pergola's, speeltoestellen en andere bouwwerken zijn toegestaan in het achtererfgebied (de achtertuin en zijtuin). Op onderstaande afbeeldingen is aangegeven wat het achtererfgebied is. Hoe groot deze *bijbehorende bouwwerken* mogen worden is geregeld in de regels van de beheersverordening (artikel 6.2.2) en de regels voor het vergunningvrij bouwen (Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2).



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

In de beheersverordening is opgenomen dat *maximaal de helft van het achtererfgebied* tot een maximum van in totaal *150 m<sup>2</sup>* mag worden bebouwd. Als de uitbouw qua afmetingen past binnen de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen (Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2), dan is deze ook onder de beheersverordening toegestaan en vergunningvrij te bouwen. Is de uitbouw groter, dan heeft u daarvoor een omgevingsvergunning nodig.

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

Tuinhuisjes of speeltoestellen voor eigen gebruik zijn toegestaan in het achtererfgebied. In de regels van de beheersverordening is in artikel 6.2.2 en 8.3 opgenomen aan welke maten moet worden voldaan. Als het tuinhuisje of speeltoestel qua afmetingen past binnen de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen, dan zijn deze zelfs vergunningvrij te plaatsen.

## 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.

## 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 bouwvergunningen zijn inmiddels afgegeven voor deelplan 6a en 7. In deelplan 9 zijn nog een paar niet bebouwde kavels waarvoor de bouwvergunning nog verleend moet worden. De bouw- en gebruiksregels voor deze kavels zijn vastgelegd in een kavelpaspoort en bekend bij de kopers van deze kavels. Deze bouwregels uit de kavelpaspoorten zijn overgenomen in de beheersverordening.

## 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 woningen of zelfbouwgrond aan de kopers is aangegeven dat de woningen en kavels bedoeld zijn voor één eengezinswoning. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst. In de beheersverordening wordt hierbij nu aangesloten.

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.

## Ik wil graag een bedrijf aan huis. Mag dat?

Ja, dit is nog steeds toegestaan. In artikel 6.3.2. van de regels van de beheersverordening staat waaraan moet worden voldaan.

## Ik wil graag een bed & breakfast in mijn woning maken. Mag dat?

Nee, een bed & breakfast in de woning is in de beheersverordening niet toegestaan.

De wet (Besluit omgevingsrecht) biedt voor bepaalde veranderingen van functies de mogelijkheid met een vergunning af te wijken van de toegestane functies uit de beheersverordening. Om te beoordelen of een bed & breakfast in de woning toch mogelijk is, moet een verzoek om afwijking van de beheersverordening worden ingediend bij de gemeente.

## Wat zegt de beheersverordening over het IKC?

De beheersverordening gaat niet over het Integraal Kind Centrum (IKC) dat gepland staat om in deelplan 6b gerealiseerd te worden. Dit gedeelte is op de verbeelding van de beheersverordening een witte rechthoek. Voor het IKC zal een eigen plan worden opgesteld. Op dat plan kunnen opmerkingen worden gemaakt en zienswijzen worden ingediend. De procedure hiervoor moet nog beginnen. Hierover worden omwonenden apart geïnformeerd.

## Komt er ook een digitale versie van de beheersverordening?

De vastgestelde versie van de beheersverordening wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gezet. Vanaf dat moment is de beheersverordening digitaal raadpleegbaar net zoals het bestemmingsplan dat nu is.

## 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 maandag 2 oktober 2023 (19:30-20:30 uur) in de foyer van De Keyserin, Middenweg 148 in Middenbeemster.

De planning is dat de beheersverordening in december 2023 door de gemeenteraadscommissie (Commissie Ruimte) wordt besproken. Hier 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.