

Beheersverordening Bedrijventerrein "De Oven" gemeente Lingewaal

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

Op onderhavige beheersverordening 'Bedrijventerrein de Oven' zijn de relevante voorschriften (thans: regels) en bijbehorende plankaart(en) (thans: verbeelding), zoals vastgesteld conform onderstaand overzicht, van overeenkomstige toepassing met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

1.1 Beheersgebied bedrijventerrein de Oven

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	Koninklijk besluit/Raad van State d.d.
Landelijk gebied Asperen 1e herziening	1 november 1984	23 dec. 1985	10 december 1987

Artikel 2 Begripsomschrijving

2.1 Plan of bestemmingsplan

Voor de toepassing van deze beheersverordening dienen de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'herzieningsplan' respectievelijk 'toepassingsbereik' als voorkomend in de bestemmingsplannen genoemd in Artikel 1 van deze regels te worden gelezen als:

Beheersverordening:

De geometrische bepaalde verordeningsobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0733.BvOven-VA01 met bijbehorende regels en bijlagen.

2.2 Kaart of plankaart

Voor de toepassing van deze beheersverordening dienen de begrippen 'kaart' respectievelijk 'plankaart' als voorkomend in de bestemmingsplannen genoemd in Artikel 1 van deze regels te worden gelezen als:

Verbeelding:

De verbeelding van de beheerverordening 'Bedrijventerrein de Oven' bestaande uit 1 kaart(bladen);

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bestemmingsregels

Voor de toepassing van deze beheersverordening 'Bedrijventerrein De Oven' worden de voorschriften uit de bestemmingsplannen, genoemd in Artikel 1, aangehaald als: 'Regels van de beheersverordening 'Bedrijventerrein de Oven'.

De voorschriften (thans: regels) en bijbehorende plankaart(en) (thans: verbeelding) blijven onverkort van toepassing met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwen

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,



- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan 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 teniet is gegaan.

4.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 4.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzonderingen

Sublid 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerking-treding 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

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het beheers-verordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sublid 4.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 4.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Uitzondering

Sublid 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag afwijken van de beheersverordening ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijking verlenen.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de Beheersverordening Bedrijventerrein "De Oven"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente

Lingewaal d.d. 21 mei 2015

Behoort bij raadsbesluit nr.

De griffier,

de voorzitter,



Toelichting Beheersverordening bedrijventerrein “De Oven” te Asperen.

1.1. Actualiseringsopave bestemmingsplannen

De voorliggende Beheersverordening bedrijventerrein “De Oven” is een nadere uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente Lingewaal, met als doelstellingen:

- reductie van het aantal bestemmingsplannen en beheersverordeningen (in totaal waren er voor de gestarte actualiseringsopgave diverse bestemmingsplannen van toepassing);
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijk, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het vervangen van (in ieder geval) bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Actualisatie van de regeling kan plaatsvinden via een nieuw bestemmingsplan of door een beheersverordening. Voor het gebied van bedrijventerrein “De Oven” is vooralsnog gekozen voor het instrument beheersverordening. In hoofdstuk 3 is de onderbouwing van de keuze voor de beheersverordening beschreven.

1.2. Verordeningengebied

Het verordeningengebied wordt gevormd door het bedrijventerrein “De Oven” te Asperen.

De ligging van het verordeningengebied is globaal aangegeven op figuur 1.1.

1.3. Geldende regelingen

In het verordeningengebied zijn de in tabel 1.1 opgenomen planologische regelingen van toepassing. Dit betreft zowel bestemmingsplannen als wijzigings- en uitwerkingsplannen.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van het bedrijventerrein “De Oven” te Asperen.

Hoofdstuk 3 gaat over de onderbouwing van de keuze voor het instrument beheersverordening voor het bedrijventerrein, de uitgangspunten waarop de beheersverordening is gebaseerd en de toelichting op de inhoud van de verordening. Tevens is ingegaan op het aspect handhaving.

Hoofdstuk 4 bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en de toepasselijkheid daarvan op de verordening en het onderzoek naar de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van de verordening zijn betrokken en beoordeeld.

Hoofdstuk 2 De beheersverordening als instrument.

2.1 Inleiding

2.2 De beheersverordening

2.3 Welstandtoezicht

2.4 Toepassing van wettelijke instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee - naast de beheersverordening - het ruimtelijk beheer van het verordeningengebied kan worden ingevuld.

2.2. De beheersverordening

- *Noodzaak: actualiseringsverplichting Wro.*

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen.

Indien de gemeenteraad niet voor het verstrijken van de periode van 10 jaar opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld of een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten ter zake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Dit omvat onder andere het recht tot het invorderen van leges. De sanctie ging in juli 2013 in omdat gemeenten na inwerkingtreding van de nieuwe Wro, 5 jaar de tijd hebben gekregen om hun juridisch-planologisch regime te actualiseren. Behalve in die gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 Wro voor die delen van het grondgebied van de gemeente, waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een



beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

- *Bestanddelen beheersverordening.*

De beheersverordening bevat regels voor het beheer van het verordeningsgebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening wordt digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting van de Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor kent de beheersverordening de volgende bestanddelen:

- een verbeelding met daarop aangegeven het gebied waarop de verordening betrekking heeft, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, binnenplannen met een omgevingsvergunning afwijken van de verordening en eventueel overgangsrecht.
- een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

Voor het gebied van het bedrijventerrein "De Oven" te Asperen bevat de beheersverordening regels uit het geldende bestemmingsplan voor het gebruik en het bouwen.

- *Inhoudelijk.*

- *Bestaand gebruik.*

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaande legale gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planperiode van de verordening (10 jaar). Indien zich binnen deze planperiode toch veranderingen zullen voordoen, is via een separaat juridisch planologisch spoor maatwerk mogelijk. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

- *Bestaand gebruik in 'enge zin'.*

Bij bestaand gebruik in 'enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk en legaal aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd.

- *Bestaand gebruik in 'ruime zin'.*

Bij gebruik in 'ruime zin' wordt het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Gebruik in 'ruime zin' kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant.

In de beperkte variant wordt uitgegaan van het bestaande legale gebruik met de bijbehorende bouwwerken en passend en vastgelegd in het bestemmingsplan waarin nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn die al dan niet zijn gerealiseerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbebouwing en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw.

In de brede variant kunnen alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

- *Keuze beheersverordening.*

Voor de voorliggende Beheersverordening voor het bedrijventerreinen "De Oven" geldt dat aangesloten is bij de ruime en brede uitleg van bestaand gebruik. In het verordeningsgebied zijn daarom naast het feitelijke bestaande toegestane gebruik, ook onbenutte juridisch-planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen betrokken.

2.3. Welstandtoezicht

Algemeen

2.4. Toepassing van wettelijke instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

Bij het opstellen van de voorliggende beheersverordening is daarnaast rekening gehouden met de mate waarin andere wettelijke instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeningsgebied. Zo zijn in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bouwactiviteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen. Gelet op de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt en met name ook de planologische kruimelgevallen, is ervoor gekozen geen aanvullende bouw- en gebruiksmogelijkheden in de beheersverordening op te nemen.

Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. In paragraaf 3.3 is nader uiteengezet op welke wijze de bestaande situatie voor het gebied van het bedrij-



venterrein van "De Oven" is ingevuld. Op het moment dat zich een geval voordoet dat niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen alternatieve instrumenten worden ingezet, om die eventueel mogelijk te maken of te reguleren.

Hoofdstuk 3 De beheersverordening voor het bedrijventerrein "De Oven" te Asperen

3.1. Inleiding.

3.2. Waarom een beheersverordening voor het bedrijventerrein "De Oven"?

3.3. Opzet voor het bedrijventerrein "De Oven".

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op de uiteengezet en worden de gemaakte keuzes inzichtelijk gemaakt. Tevens is een toelichting op de regeling opgenomen met aansluitend aandacht voor handhaving.

3.2. Waarom een beheersverordening voor het bedrijventerrein "De Oven"?

Het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein "De Oven" is gedateerd en toe aan actualisatie. Een nieuw bestemmingsplan is niet tijdig, dus vóór 1 juli 2013, vastgesteld. Er is gekozen om voor dit gebied een beheersverordening op te stellen omdat binnen het verordeningsgebied, zoals thans voorzien, nauwelijks (wezenlijke) veranderingen aan de orde zijn of te verwachten, aangezien de situatie ter plaatse grotendeels voorzetting van de bestaande en beschikbare mogelijkheden betreft. Om deze situatie te beheren met een passende planologische regeling, wordt de beheersverordening ingezet. Indien in de toekomst wordt gekozen voor een herstructurering danwel voor een transformatie, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De beheersverordening is voor dit doel het meest geschikte instrument omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. Voorts heeft de gemeente de mogelijkheid om aanvullende wettelijke instrumenten in te zetten (zoals besproken in paragraaf 2.4) om het gebied niet op slot te zetten en binnen het beheer van het gebied aanvaardbare niet ingrijpende ontwikkelingen mogelijk te maken.

3.3. Opzet beheersverordening bedrijventerrein "De Oven"

3.3.1. Algemeen

- *Uitgangspunten.*

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- behoud van het bestaande legale gebruik. Hieronder wordt het gebruik verstaan dat op grond van het geldende planologische kader is toegestaan;
- inzet van de geldende bestemmingsregels voor het gehele verordeningsgebied;
- goed beheren van de bestaande situatie.

- *Behoud van het bestaande legale gebruik.*

Deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande legale situatie ook de toegestane situatie is. In het gebied van de beheersverordening zijn uiteenlopende functies en activiteiten gevestigd. Deze worden als feitelijk bestaand gebruik aangemerkt en als zodanig op de verbeelding en in de gebiedsregels bevestigd, mits legaal tot stand gekomen en passend in de geldende bestemmingsregeling of wanneer deze op grond van een vrijstelling ex artikel 19 van Wet op de Ruimtelijk Ordening (oud), een afwijkingbesluit of een ander formeel besluit van het bevoegd gezag zijn toegestaan.

- Inzet van de geldende bestemmingsregels voor het gehele verordeningsgebied.

Gekozen is voor een koppeling met de vigerende bestemmingsplankaarten en -regels die tezamen het gehele verordeningsgebied omvatten. De regels ten aanzien van zowel het bouwen als het gebruik, blijven hierdoor onverkort van kracht. Op deze wijze wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten.

- *Goed beheren van de bestaande situatie.*

Het beheer van de bestaande situatie vormt de basis van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. De bestaande kwaliteit van het gebied wordt zo behouden.

De bestaande situatie kan, qua bouwen, worden omschreven als de gebouwen die volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn gebouwd (ofwel vergunningvrij, ofwel op basis van een verleende vergunning), nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning) of die nog vergund kunnen worden op grond van de nog niet benutte mogelijkheden uit het geldende onderliggende bestemmingsplan, die in de voorliggende beheersverordening zijn overgenomen.



De bestaande situatie kent, qua gebruik, een aantal hoofdfuncties, zoals wonen, verkeer, kantoor, en bedrijventerrein, met de daarbij behorende voorzieningen. Naast het bestaande gebruik, mits legaal tot stand gekomen, kan ook in de toekomst nog gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

De in het geldende onderliggende bestemmingsplan opgenomen vrijstellings-, ontheffings- en afwijkingbepalingen blijven van kracht.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunningen en in handhavingszaken kan de bestaande situatie door middel van het archief omgevings- en bouwvergunningen en luchtfoto's worden geraadpleegd.

3.3.2. Opzet van de juridische regeling

Onderdelen en opzet van de beheersverordening.

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- de verbeelding;
- de regels (vier hoofdstukken).

- De verbeelding.

De verbeelding is een overzichtskaart waarop is aangegeven welk beheersgebied in de beheersverordening wordt geregeld. Het geldende onderliggende bestemmingsplan is opgenomen in een bijlage bij de regels. De verordening geldt.

- De regels.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de begripsbepalingen (artikel 1). Deze bepalingen zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.

In *hoofdstuk 2* zijn de bestemmingsregels ofwel de gebruiks- en bouwregels voor de verschillende besluit(sub)vlakken opgenomen. In deze bepalingen is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen, het gebruik en het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Deze bouwregels zijn niet van toepassing op de categorie 'vergunningvrije bouwwerken'.

Hoofdstuk 3 omvat algemene bepalingen die voor het gehele gebied van toepassing zijn:

- de overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in *hoofdstuk 4*;
- gebiedsregels (*hoofdstuk 2*).

Het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Voor de verschillende bestaande functies is een verwijzing opgenomen naar de geldende bestemmingsregels. In aanvulling op de bepaling inzake bestaand gebruik wordt ook voor de afzonderlijke gebruiksvormen aangesloten bij de bepalingen die de planologische ruimte uit de geldende bestemmingsregelingen zoveel mogelijk continueert. In deze beheersverordening wordt uitgegaan van bestaand gebruik in 'ruime zin'. Dit betekent dat beperkte flexibiliteit op basis van het geldend planologisch regime binnen enkele functies denkbaar is.

- *algemene regels (hoofdstuk 3).*

In de algemene gebruiksregels zijn is de anti-dubbeltelregel opgenomen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De overgangsregels regelen situaties die niet passen binnen de regeling uit hoofdstuk 2, maar wel kunnen blijven bestaan. De slotregel bevat de naam van de beheersverordening: Beheersverordening Bedrijventerrein "De Oven".

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk vindt toetsing plaats aan beleids- en omgevingsaspecten. De conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

4.2. Beleidsaspecten

4.2.1. Inleiding

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stil gestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben.



Omdat de beheersverordening betrekking heeft op het beheer van de bestaande situaties, is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. Deze werkwijze leidt tot de conclusie dat het rijksbeleid de beheersverordening niet in de weg staat. Daarentegen moet wel stil worden gestaan bij provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2.2. Omgevingsaspecten

Gezien het feit dat de bestaande planologische situatie met onderhavige beheersverordening wordt vastgelegd en geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt, heeft voor de beheersverordening geen nader onderzoek plaatsgevonden.