GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken bestemmingsplannen		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C) Marc Teutelink agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	12 april 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400012610

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan ‘reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken bestemmingsplannen’ met de daarbij behorende regels, toelichting, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20137-0003 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Na inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in 2010 hebben we er in Enschede voor gekozen om de Wabo-termen te gaan gebruiken in de bouwregels voor het (ver)bouwen van woningen zoals die zijn opgenomen in onze bestemmingsplannen. Dat betekent dat voor het (ver)bouwen van woningen onderscheid wordt gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwregels voor overige bouwwerken.
Met name het gebruik van de termen 'bijbehorende bouwwerken' en 'voor- en achtererfgebied' levert in de juridische uitvoeringspraktijk onbedoelde situaties op bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Hierdoor zijn onbedoeld meer afwijkingen van het bestemmingsplan nodig.

Dit heeft twee redenen:

1. In enkele geldende bestemmingsplannen is een op onderdelen afwijkende definitie van het begrip 'bijbehorend bouwwerk' opgenomen. Dat komt onder meer omdat de definitie van ‘bijbehorend bouwwerk' in bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) in de loop der jaren enkele keren is aangepast. Deze definitie is net iets ruimer dan de oude definities van bijgebouwen en aan- en uitbouwen die in sommige bestemmingsplannen nog voorkomen.

2. Door het gebruik van de begrippen ‘voorerfgebied’ en ‘achtererfgebied’ in de bouwregels voor 'bijbehorende bouwwerken' hebben verschillende bestemmingsplannen geen bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de woning (het hoofdgebouw) zelf.

Dit heeft tot gevolg dat voor het vergunnen van een bijbehorend bouwwerk op een hoofdgebouw (bijv. een dakkapel, een dakopbouw of het uitbouwen van de woning op de verdieping) vaak buitenplans moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Als de uitbreiding meteen als onderdeel van het.hoofdgebouw zou zijn aangevraagd en gebouwd (algehele nieuwbouw), dan zou het wel direct passen. Dan moet worden voldaan aan de bouwregels voor hoofdgebouwen (o.a. hoogtematen en situering) en niet aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Deze situatie lossen we met het bestemmingsplan op, zodat er daarvoor geen onbedoelde buitenplanse afwijking meer nodig is.

Parapluplan binnenplanse afwijkingen en verwijdering wijzigingsbevoegdheden
Er is gelijktijdig met dit bestemmingsplan een bestemmingsplan (parapluplan) in procedure gebracht waarmee een aantal binnenplanse afwijkingsbevoegdheden worden verwijderd uit de geldende bestemmingsplan en een afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd. Ook worden door dat bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheden verwijderd. Voor het overzicht zijn deze twee bestemmingsplannen gesplitst in twee aparte (paraplu)bestemmingsplannen. |

Publieksvriendelijke samenvatting
Het ontwerp-bestemmingsplan ‘reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken bestemmingsplannen’ heeft zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Dit houdt in dat een aantal regels uit de nu geldende bestemmingsplannen die gaan over bijbehorende bouwwerken worden vervangen door nieuwe regels.

Het gaat met name om het aanpassen en verbeteren van de regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij en op woningen. Het gaat om het repareren van de regels voor uitbreidingen van een hoofdgebouw of wooneenheid, zoals het realiseren van een dakopbouw, een uitbreiding van woonkamer of keuken, of dakkapel. In de huidige situatie is voor het aanbouwen van deze bouwwerken binnen het bouwvlak voor een woning vaak een afwijking nodig, omdat deze dan als bijbehorend bouwwerk moeten worden aangemerkt. Een bijbehorend bouwwerk heeft andere bouwregels dan een hoofdgebouw.
Zou de woning echter in zijn geheel nieuw worden gebouwd, dan past zo’n bouwplan binnen de regels van het bestemmingsplan. Want dan zijn de regels voor het hoofdgebouw van toepassing.
Dit lossen we met het bestemmingsplan op, waardoor er geen verschil meer is tussen situaties van verbouw en nieuwbouw.

Door aanpassing van die regels zijn er minder (onbedoelde) afwijkingen van het bestemmingsplan nodig voor het bouwen van deze bouwwerken bij verbouw/aanbouwen op een perceel.
De bouwmogelijkheden worden met de aangepaste regels niet verruimd of beperkt maar wel verduidelijkt. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn wel een aantal wijzigingen gedaan, zodat het bestemmingsplan beter leesbaar en toetsbaar is.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
- In het algemeen is een van de gemeentelijke doelstellingen om regels gemakkelijker te maken en waar mogelijk administratieve lasten te beperken. Dit bestemmingsplan draagt daar aan bij.
- Dit bestemmingsplan is in procedure gebracht in het kader van (de voorbereiding op) de Omgevingswet en het op te stellen omgevingsplan.

Argumenten
1.1 Door aanpassing van de regels worden de administratieve lasten minder
Veel afwijkingsprocedures voor bijbehorende bouwwerken komen voort uit het onbedoeld beperkende effect van de bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij of aan woningen. Door het parapluplan worden de administratieve lasten (legeskosten, procedure- en behandeltijd aanvraag) voor gemeente en inwoners/initiatiefnemers bouwplannen verminderd:
- Door dit bestemmingsplan zijn er minder onbedoelde buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan (na 1 januari 2024: omgevingsplan) nodig.
- Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen onherroepelijke omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (afgekort: BOPA-vergunningen) moeten worden ingepast in het omgevingsplan. Zonder het paraplubestemmingsplan en reparatie van de bijbehorende bouwwerken-regeling betekent het dat er veel inpassingen moeten gaan plaatsvinden, voor bijbehorende bouwwerken die onbedoeld buitenplans moeten worden vergund.

Voorbeeld bestaande situatie ten opzichte van nieuwe situatie:
Bij een bestaande woning wordt de woonkamer uitgebreid. Deze uitbreiding valt binnen het bouwvlak. De aanbouw wordt net zo hoog als de bestaande woning. Op grond van het bestemmingsplan dient het bouwplan als een bijbehorend bouwwerk te worden gezien. In de regels is opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk lager moet zijn dan het hoofdgebouw. Er is daardoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig, omdat niet wordt voldaan aan de maximale hoogte voor bijbehorende bouwwerken.
Zou de woning echter in zijn geheel nieuw worden gebouwd inclusief deze uitbreiding van de woonkamer, dan paste het bouwplan binnen de regels van het bestemmingsplan. Want dan valt ook de uitbreiding onder de regels voor het hoofdgebouw.
Door de regels van het nieuwe bestemmingsplannen lossen we dit op en is er geen afwijking van het bestemmingsplan meer nodig in bovenstaand voorbeeld.

1.2 De bouwregels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij woningen buitengebied Noordwest en Zuidoost worden gelijk getrokken.

In het bestemmingsplan buitengebied Noordwest staat de volgende bouwregel voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken:
De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwviak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

In het bestemmingsplan ‘buitengebied Zuidoost' staat deze regel niet. Het is gewenst om deze regel ook hierin op te nemen, zodat de bouwregels voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen binnen beide bestemmingsplannen gelijkluidend zijn.

1.3 De aangepaste bouwregels dienen mede als uitgangspunt voor erfbebouwingsregeling voor bouwen van en bij woningen in het nieuwe omgevingsplan.
Voor de toekomst geldt dat de gerepareerde bouwregels mede als uitgangspunt dienen voor de erfbebouwingsregeling voor het bouwen van en bij woningen in het nieuwe omgevingsplan.
In het nieuwe omgevingsplan zal een nieuwe en verbeterde erfbebouwingsregeling voor het bouwen van en bij woningen worden opgenomen, waarbij er geen juridische problemen meer optreden.
Het zal echter nog wel een aantal jaar duren voor in het nieuwe omgevingsplan een erfbebouwingsregeling voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken voor het gehele gemeentelijk grondgebied is opgenomen. Het nu in gang zetten van de reparatie van de huidige bouwregels is dus wel gewenst. De huidige bestemmingsplannen zullen gefaseerd worden omgezet naar planologisch-juridische regelingen in het nieuwe omgevingsplan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.5 Er zijn ambtshalve een aantal wijzigingen in de regels en verbeelding doorgevoerd
Een aantal plangebieden van geldende bestemmingsplannen vallen niet onder de werking van het parapluplan. Het buiten het parapluplan laten gebeurt omdat voor deze betreffende percelen al een passende regeling ten aanzien van bijbehorende bouwwerken/hoofdgebouwen geldt (en daarom aanpassing niet nodig is) of dat er nog een procedure tot wijziging bestemmingsplan loopt voor deze percelen.
Het ‘er uit knippen’ van deze gebieden was in het ontwerp-bestemmingsplan echter technisch niet correct gebeurd. Dit is hersteld.
Daarnaast zijn de regels op enkele punten aangescherpt, zodat de regels beter leesbaar en duidelijker zijn.
Een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Risico’s
-

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Dit bestemmingsplan is een gemeentelijk initiatief. De bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken worden niet verruimd of beperkt. Er wordt tevens geen planologisch nadelige situatie mogelijk gemaakt. Van planschade door het bestemmingsplan is daardoor geen sprake.

Afweging en alternatieven
Alternatief is om het bestemmingsplan niet voor (gewijzigde) vaststelling aan de raad voor te leggen Hierdoor blijft de situatie bestaan dat er onbedoeld buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan/omgevingsplan nodig blijven. Ook zullen er dan onnodig veel inpassingen van buitenplanse omgevingsvergunningen in het omgevingsplan moeten plaatsvinden. De administratieve lasten worden dan niet minder.

Participatie
Er is in dit geval afgezien van participatie. Het bestemmingsplan wordt alleen technisch verbeterd en zorgt daarmee alleen voor een verbetering van de bouwregels. Participatie heeft daardoor geen toegevoegde waarde.

Communicatie

Interne communicatie
Dit bestemmingsplan is afgestemd met collega's van de afdelingen Vergunnen en Staf van Omgeving & Recht. Ook de afdelingen GPO en Handhaven Bouwen en Milieu zijn op de hoogte van de inhoud van het bestemmingsplan.

PR over besluit:
nee

Persbericht, ja of nee:
nee

Vervolg
Uw gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tijdens deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangekondigd in de Huis aan Huis en het Gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl / regels op de kaart.

Bijlagen

Regels en toelichting bestemmingsplan 'reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken bestemmingsplannen'
Verbeelding 'reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken bestemmingsplannen'
Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker