



HET OMGEVINGSPLAN MEIERIJSTAD

DE RUIMTELIJKE BOUWACTIVITEIT

Joost Smeulders, Maarten Nabbe

19 december 2024

I: INLEIDING

INLEIDING

- bezig met het opstellen van het omgevingsplan voor het eerste plangebied.
- Dat doen we via "bouwstenen" (een thema, functie, activiteit).
- Bouwsteen voor vanavond: de ruimtelijke bouwactiviteit.

DOEL

- Toelichten welke inhoudelijke afweging daarbij gemaakt wordt.
- Gesprek over het werken met algemene regels.

DOEL

- Toelichten welke inhoudelijke afweging daarbij gemaakt worden.
- Gesprek over het werken met algemene regels.

Principe: alle bouwwerken zijn vergunningsvrij voor de ruimtelijke bouwactiviteit indien passend binnen de algemene regels

UITDAGING

- Harmoniseren en uniformeren
- Deregulering (regeldruk verminderen)

HARMONISEREN EN UNIFORMEREN

- De regels zijn zo veel mogelijk algemeen
 - De regels gelden zo veel mogelijk in algemene zin voor alle soorten bouwwerken. De regels zijn alleen specifiek als bijv. de aard van een type bouwwerk dit specifiek vereist.
 - De regels gelden zo veel mogelijk uniform voor alle gebieden. De regels zijn alleen specifiek als bijv. de identiteit van een bepaalde locatie dat vereist.

DEREGULEREN (REGELDRUK VERMINDEREN)

- We regelen alles wat verplicht is op grond van de nationale en provinciale instructieregels op grond van de Omgevingswet;
- We regelen onderwerpen niet dubbel: wat al in de Omgevingswet staat (bijv. begrippen) gaan we niet opnemen in het omgevingsplan;
- Bij het stellen van regels kijken we naar het doel;
- *Let op:* vanuit andere aspecten worden in aanvulling op deze regels over de ruimtelijke bouwactiviteit ook nog regels gesteld (denk aan: veiligheid, gezondheid, duurzaamheid).

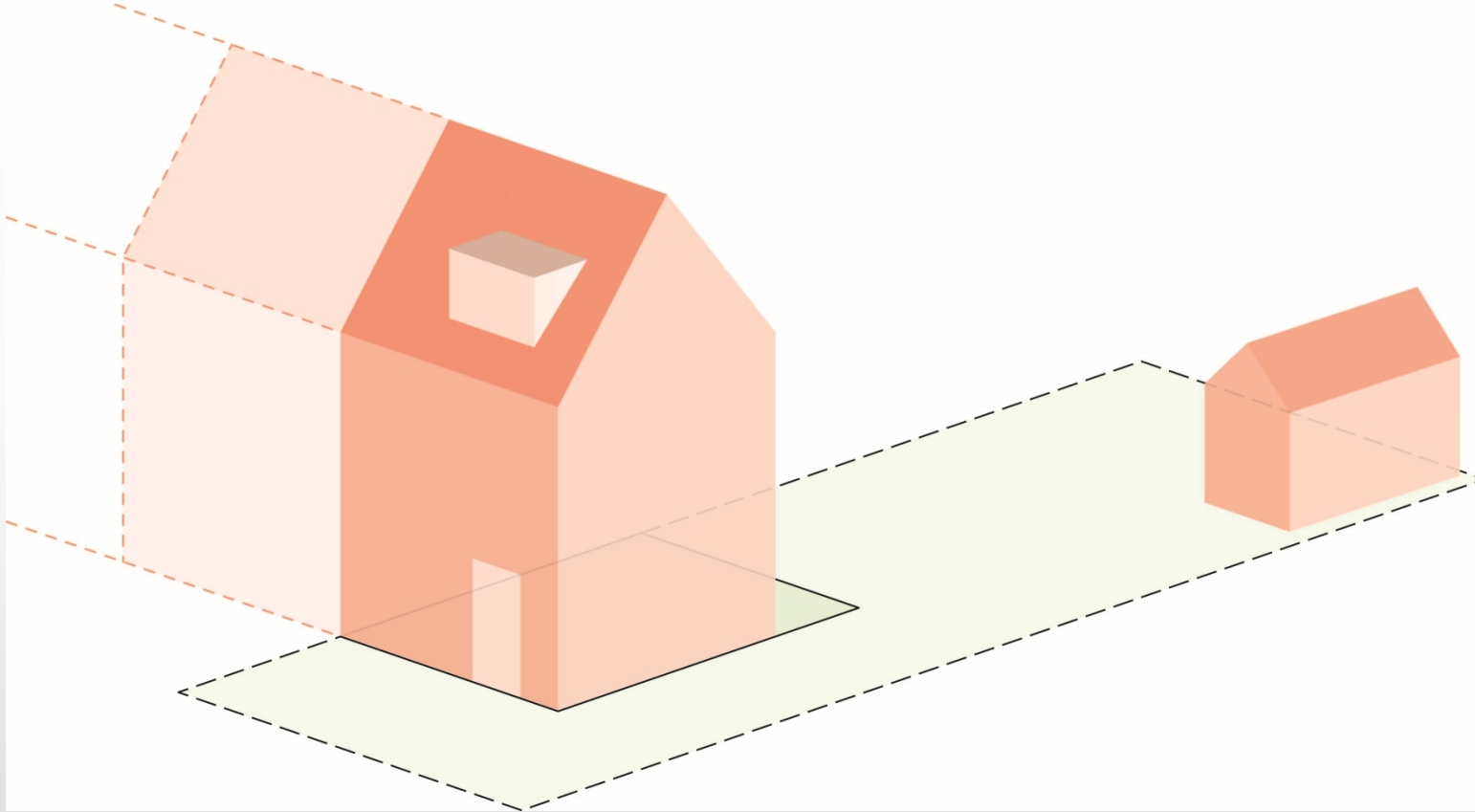
II: RUIMTELIJKE KADERS - VERTREKPUNT VOOR DE BOUWREGELS

ANALYSE VOOR DE BOUWREGELS

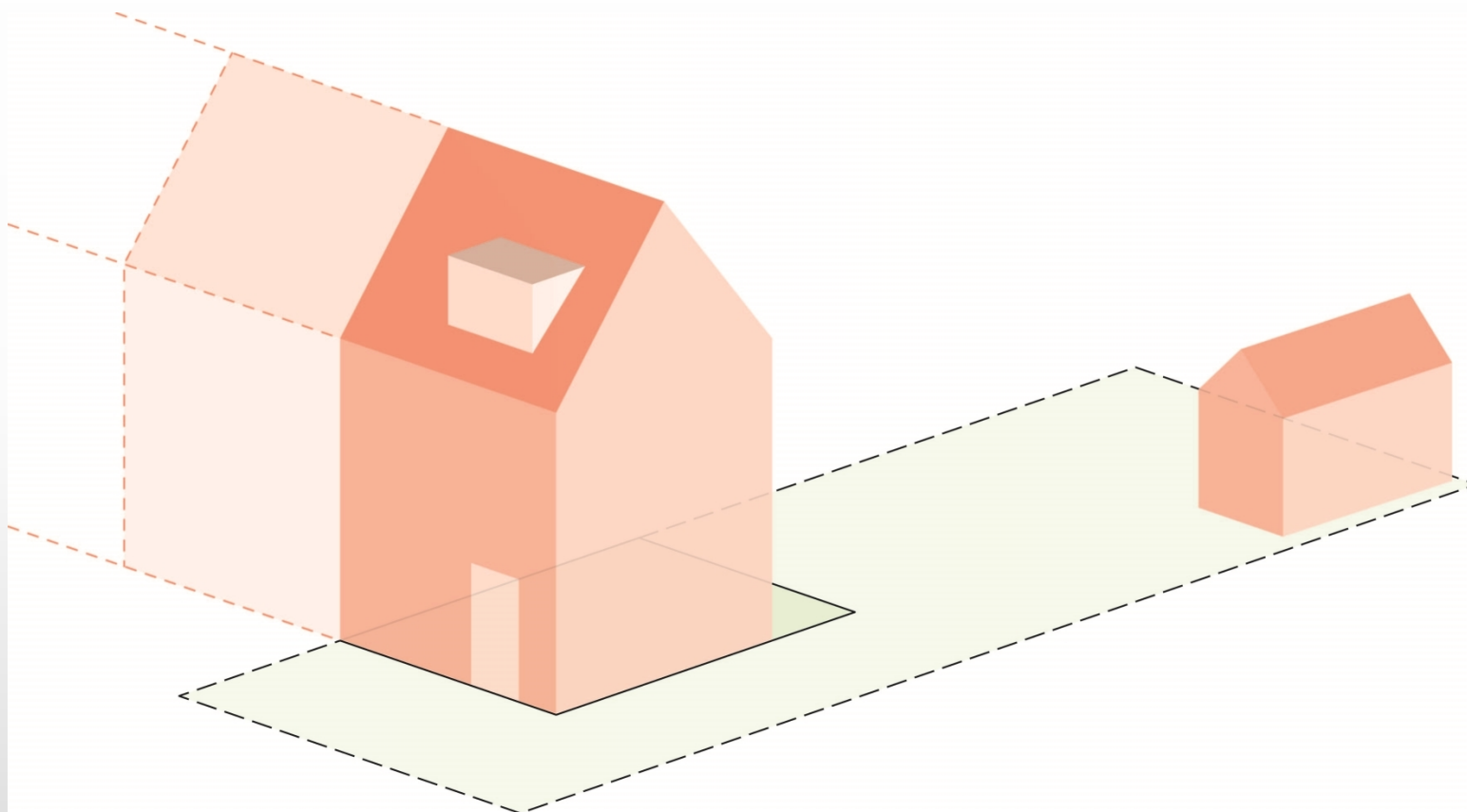
We stellen de ruimtelijke bouwregels om te borgen dat bebouwing passend is in de omgeving.

Welke stedenbouwkundige aspecten dienen geregeld te worden om “passend in de omgeving” te kunnen waarborgen?

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN



STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN



- Afmetingen
 - Goot-/bouwhoogtes
 - Vierkante meters bijbehorende bouwwerken
 - Dakkapel
- Positie van bebouwing
 - Bouwvlak/bouwperceel
 - Percentage bebouwing binnen bouwperceel
- Relatie tot burens
 - Afstand tot perceelsgrens
- Type gebouw
 - Typologie

ALGEMENE KADERS

Bijvoorbeeld:

- Hoofdgebouwen zijn verplicht binnen het bouwvlak;
- Bouwpercelen waarmee de bouwmogelijkheden op het perceel gereguleerd worden:
Bijv. bij een woning 200 m² bijbehorende bouwwerken per bouwperceel met een maximale bebouwing van 50% van het bouwperceel.
- Regels over de bouw- en goothoogte van zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen;
- Regels over de hoogte van erfafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouw zijnde.

NADERE AFWEGINGEN VOOR DE BOUWREGELS

- Hoe ver kan de uniformiteit in de regels gaan, zonder de identiteit van specifieke gebieden kwijt te raken? Bijvoorbeeld de identiteit van de negen kleine kernen.
- Welke regels zijn nodig om de identiteit van de kleine kernen te waarborgen?

SPECIFIEK VOOR IDENTITEIT KLEINE KERNEN

- Sterke relatie tussen de kern en het omliggende buitengebied
- Groen op en rond het perceel
- Dorpse woningtypologieën



AFWEGINGEN VOOR DE BOUWREGELS

- Hoe vertalen deze stedenbouwkundige aspecten vanwege deze identiteit zich?
- We stellen specifieke regels (bijvoorbeeld door het stellen van specifieke omgevingsnormen) over:
 - De daken van bijgebouwen;
 - Bijgebouwen achter de voorste perceelsgrens;
 - Specifieke goot-/bouwhoogte;
 - Het beschermen van doorzichten.

UITZONDERINGEN

- Naast het streven naar uniformiteit blijven er ook unieke gebouwen die niet binnen de standaardregels passen.
 - Denk aan appartementengebouwen, scholen, kerken, kloosters et cetera.
- Voor deze unieke gebouwen geldt dat we uitgaan van de bestaande situatie. Voor alles wat afwijkt van de bestaande situatie zal een omgevingsvergunningplicht gaan gelden op grond van de bouwregels van het omgevingsplan.

III: GESPREK

OPBOUW VAN DE JURIDISCHE REGELS

- Systematiek in de opbouw is:
 - Verboden
 - Algemene regels
 - Vergunningplicht: indien een specifiek gebouw of specifieke aanduiding dit vereist.
- Geen meldplichten en informatieplichten voor de ruimtelijke bouwactiviteit.

PRINCIPE

Alle bouwwerken zijn vergunningsvrij voor de ruimtelijke bouwactiviteit indien passend binnen de algemene regels.

KANTTEKENINGEN

- Algemene regels betekent niet: niet passend = kan niet.

Maar dan gaan we het gesprek aan of en onder welke voorwaarden we een ontwikkeling mogelijk kunnen maken (bijvoorbeeld via bopa of wijziging omgevingsplan).

- Vergunningsvrij is "vergunningsvrij voor deze activiteit".

Er kunnen vanwege andere aspecten nog vergunning-, meld- of informatieplichten zijn. Bijvoorbeeld:

- Welstand,
- Cultuurhistorie (monumenten),
- Unieke gebouwen,
- Ontwikkelingen waar nog geen planologisch kader voor geldt.

MOGELIJKE GEVOLGEN PRINCIPE

Keuze voor dit principe van vergunningvrij binnen algemene regels heeft consequenties:

- Meer eigen verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer;
- Geen toetsmoment aan de voorkant bij de gemeente;
- Toets of binnen de algemene regels wordt gebouwd verschuift naar toezicht en handhaving (vaak na realisatie van het bouwwerk);
- Verminderde inkomsten leges.

VRAGEN EN REACTIE

Graag vernemen wij uw vragen over en reactie op voorgaande.

