Notulen opiniërende avond ‘Harmonisering Omgevingsplan’ – 14 februari 2023

Op 14 februari 2023 is een opiniërend avond voor geïnteresseerde raadsleden gehouden over de harmoniseringsvraagstukken voor het omgevingsplan. In de Raadsinformatiebrief van 10 januari 2023 zijn deze vraagstukken geformuleerd. Vervolgens is een beeldvormende sessie gehouden op 17 januari over het thema ‘loslaten’, waarbij is toegelicht hoe dit in het omgevingsplan kan worden toegepast door bepaalde activiteiten vergunningsvrij te maken en door met open normen te werken bij de beoordelingskaders van afwijkingsmogelijkheden. Op deze opiniërende avond zijn voorstellen voor het harmoniseren van bouwregels in het buitengebied besproken en gekoppeld aan de mogelijkheden om activiteiten vergunningsvrij te maken en van open normen gebruik te maken. Hiervoor is voorafgaand aan de bespreking een notitie opgesteld over deze harmoniseringsvoorstellen. Het doel van deze avond was het uitwisselen van ideeën over deze voorstellen en ophalen op welke onderdelen nadere toelichting is gewenst om tot besluitvorming te komen door de gemeenteraad over de harmoniseringsvraagstukken. De planning van de besluitvorming is een behandeling in de Commissie Wonen, Werken en Verkeer van 28 maart en besluitvorming in de algemene raadsvergadering van 18 april 2023.

Harmonisering van de bouwregels

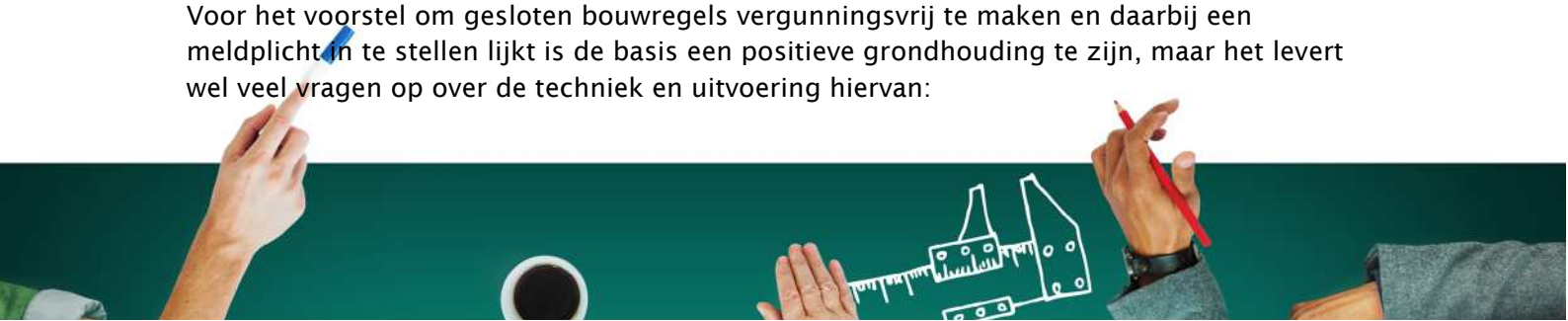
In algemeenheid leveren de voorstellen voor harmonisering van de bestaande bouwregels uit de verschillende bestemmingsplan weinig vragen of discussie op. Er wordt geconstateerd dat deze voornamelijk technisch van aard zijn wat de vraagstukken weinig politieke lading geeft en ook wordt ingezien dat de bestemmingsplanregels verouderd zijn en niet volledig aansluiten op de opgaven van vandaag de dag. Thema’s die daarbij genoemd worden zijn:

- De woningbouwopgave en aanpak hiervan door ruimere splitsingsmogelijkheden;
- De bescherming van doorzichten bij eerste en tweedelijns bebouwing;
- Maximale oppervlakten van nevenactiviteiten;
- Het aanwijzen van gebieden waar überhaupt niet meer gebouwd mag worden.

Het vertrekpunt van de harmoniseringsvraagstukken zijn de huidige bestemmingsplannen en om deze bestaande regels op een passende manier in het omgevingsplan te krijgen. Het gaat dan ook voornamelijk op de locaties waar op basis van deze bestemmingsplannen al gebouwd mag worden. Het doel van harmonisering is niet om nieuwe bouwlocaties aan te wijzen en bestaande bouwlocaties te wijzigen. Voor die vraagstukken is het noodzakelijk dat dit eerst in de Omgevingsvisie wordt benoemd, wat vervolgens in het omgevingsplan kan worden verwerkt. Waar wel meer aandacht voor kan zijn is om in dit proces van harmonisering de normen waarop we plannen beoordelen meer aan te laten sluiten op de opgaven van vandaag. In de definitieve notitie over harmoniseringsvoorstellen wordt dit nader uitgewerkt.

Vergunningsvrij met meldplicht

Voor het voorstel om gesloten bouwregels vergunningsvrij te maken en daarbij een meldplicht in te stellen lijkt is de basis een positieve grondhouding te zijn, maar het levert wel veel vragen op over de techniek en uitvoering hiervan:



- Wat laten we precies los als we de gesloten bouwregels vergunningsvrij maken?: bouwactiviteiten die voldoen aan onze 'basisnormen' (binnen het bouwvlak, binnen de gestelde goot- en bouwhoogte en binnen het maximale volume), daarvoor hoeft men geen vergunning meer aan te vragen maar volstaat men met een melding.
- Kan iemand dan bouwen zonder dat er een onderzoek is gedaan (bv over bodemverontreiniging)?: Het bouwvlak in het omgevingsplan geeft een bouwtitel waarmee zonder vergunning gebouwd kan worden, maar er zijn allerlei onderzoeken vooraf gegaan aan het verkrijgen van het bouwvlak in de ruimtelijke procedure die de nieuwe bouwtitel mogelijk maakt. Bovendien kan het zo zijn dan voor andere zaken als bouwen er wel nog vergunningplichten in het omgevingsplan zijn opgenomen, zoals archeologische waarden.
- Hoe controleren we meldingen en constateren we dat iemand binnen het omgevingsplan is gebleven?: Hier zal een praktische invulling aan gegeven moeten worden, bijvoorbeeld dat meldingen minimaal 4 weken voorafgaand aan de activiteit gedaan moet worden en dat iemand die altijd controleert.
- Als we iets nu vergunningsvrij maken, kunnen we dan over enkele jaren daar nog op terug komen?: we kunnen onze kaders na een periode weer aanpassen en vergunningsplichten weer instellen. Echter, activiteiten die op het moment van aanvangen vergunningsvrij zijn, kunnen we niet met terugwerkende kracht alsnog een vergunning voor laten aanvragen, in verband met rechtszekerheid.
- Kan je de bouw van een vergunningsvrij bouwwerk stilleggen als deze niet gemeld is?: als niet wordt voldaan aan een meldplicht kan de activiteit op grond daarvan stilgelegd worden. Iets wat wel gemeld is en vergunningsvrij is kan niet worden stilgelegd.

Gezien de hoeveelheid vragen over de uitvoering van dit voorstel over vergunningsvrij maken met een meldplicht wordt hier in het definitieve voorstel nader op ingegaan.

Regelingen voor woningsplitsing

Rondom het harmoniseren van de regelingen voor woningsplitsing en de daarbij te hanteren open normen zijn verschillende vragen en ideeën uitgewisseld. De bedoeling van de huidige splitsingsregelingen zijn met name de instandhouding van grote, karakteristieke panden in het buitengebied omdat dit bijdraagt aan het agrarische cultuurlandschap. De volgende zaken komen ter tafel:

- Op welke manier is 'woningsplitsing' gedefinieerd? Kan dit ook het splitsen van grote panden naar 3 of 4 wooneenheden zijn? Dit is mogelijk interessant met de woningbouwopgave in gedachte.
- Is het een mogelijkheid om de woonbehoefte als een beoordelingskader op te nemen, zodat splitsen makkelijker is in tijden van crisis?
- In hoeverre kan iemand zijn woning eerst uitbreiden en daarna splitsen? Hoe voorkomen we dat een initiatiefnemer de regeling misbruikt om op een eenvoudige manier tot twee woningen te komen? Als we het kader vasthouden dat een pand een bepaalde cultuurhistorie moet hebben om gesplitst te kunnen worden is dit geen probleem maar als we daar soepeler in willen zijn kan dit een aandachtspunt zijn.
- Het splitsen van woningen heeft ook effecten op extra bijgebouwen, parkeerplaatsen en verkeersbewegingen. Dit kan openheid in de linten aantasten. Hoe houden we hier grip op?



Tot slot

Het wordt door de aanwezigen gewaardeerd hoe zij worden meegenomen in het proces van het omgevingsplan en de vraagstukken omtrent harmonisering. Wel wordt aangegeven dat de sessies nog onvoldoende inzicht geven in de politieke keuzes die hierbij gemaakt moeten worden. In het vervolg zal hier aandacht voor zijn door een nadere toelichting op de voor- en tegenargumenten uit te werken en te bekijken welke ‘bijvangst’ aan beleidsdoelen meegenomen kunnen worden bij het harmoniseren van de kaders die we stellen in het omgevingsplan.

