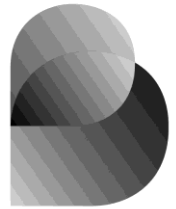




25vra00003



beek

uw gemeente.

Voorstel Commissie

Onderwerp

Pilot omgevingsplan Neerbeek inclusief sportlandgoed De Haamen.

Korte inhoud

Momenteel wordt gewerkt aan een pilot omgevingsplan voor het gebied Neerbeek inclusief sportlandgoed De Haamen. In dat kader wordt bezien hoe de regels vanuit de ruimtelijke plannen om te zetten naar het nieuwe gebiedsdekkende gemeentelijke omgevingsplan. Uitgangspunt is in beginsel een horizontale en beleidsneutrale omzetting. Daarbij is gebleken dat er behoefte is aan het actualiseren, harmoniseren en moderniseren van de regels en mogelijkheden. Dit met als doel om het vergunningsproces vooral eenvoudiger en sneller te maken. Dit heeft geresulteerd in het zogenaamde 'plusje erbij' qua bouw- en gebruiksmogelijkheden bij de functie 'Wonen'.

Daarnaast is ook gekeken naar de mogelijkheden om de 'oude' kruimelgevallen' als binnenplanse omgevingsplanactiviteit op te nemen in het gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan om daarmee de 'motiveringslast' te verminderen zodat de omgevingsvergunning sneller en efficiënter verleend kan worden. Deze voornemens worden ter sonderende bespreking aan uw commissie voorgelegd.

Beslispunten

Ter sonderende bespreking.

Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent concreet dat iedere gemeente de verplichting heeft om voor 1 januari 2032 het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege te transformeren naar een gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan.

Plan van Aanpak

Ten behoeve van de transitie van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege naar het gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan is het 'Plan van Aanpak van tijdelijk deel naar gebiedsdekkend Omgevingsplan (transitieperiode), d.d. 12 juli 2023', opgesteld. In dit plan van aanpak is beschreven op welke wijze gefaseerd invulling wordt gegeven aan deze opgave, waarbij het streven is/was eind 2029 (of eerder als dit haalbaar is) te beschikken over een gebieddekkend gemeentelijk omgevingsplan dat voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daar aan stelt.

Pilot Omgevingsplan

Een van de acties uit het plan van aanpak is het starten met een pilot voor het omgevingsplan. Het doel van de pilot is met name kennis en ervaring op te doen qua inhoud en proces voor het wijzigen van het omgevingsplan, alsmede de plansoftware en de 'technische kant' (DSO) eigen te maken.

Met de pilot voor het omgevingsplan is in de tweede helft van 2023 gestart met het bepalen van een structuur voor het omgevingsplan. Daarna is gestart met het daadwerkelijk uitwerken van de regels.

Horizontale transitie

Een belangrijk doel c.q. uitgangspunt bij de pilot dan wel het uiteindelijk opstellen van het gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan is horizontale transitie. Hieronder wordt het volgende verstaan:

'primaire uitgangspunt bij het opstellen van het gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan is dat de huidige planologische mogelijkheden zoals vastgelegd in geldende bestemmingsplannen, verordeningen, vergunningen en ontheffingen/afwijkingen, en passend zijn bij door de gemeente Beek vastgestelde beleidsuitgangspunten, één op één overgaan naar het gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan. Hierbij zal aandacht zijn voor de praktijk. Bepalingen en/of regels die in de praktijk bijvoorbeeld bij het verlenen van vergunningen of ontheffingen/afwijkingen minder praktisch werken of waaraan verschillende interpretaties kunnen worden gegeven worden als aandachtspunt c.q. verbeterpunt meegenomen. Het is hierbij niet zo dat een verruiming van functies en activiteiten binnen het gemeentelijk grondgebied mogelijk wordt gemaakt.'

Echter al werkend aan de pilot door de werkgroep is bij de omzetting van de regels uit de ruimtelijke plannen gebleken dat er behoefte is aan: actualisatie, harmonisatie en modernisatie. Dit houdt concreet in:

- Actualiseren: aanpassen bestaande zaken, omissies, verleende vergunningen en regels aanpassen aan vastgesteld beleid.
- Harmoniseren: verschillen tussen de vigerende ruimtelijke plannen als onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege wegwerken.
- Moderniseren: toevoegen van nieuwe zaken waar de uitvoeringspraktijk behoefte aan heeft.

In het kader van de pilot heeft dit in eerste instantie geresulteerd in verruiming van de bouw mogelijkheden vanwege de ruimere mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen momenteel biedt ten opzichte van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege. Dit betekent dat als een initiatief niet vergunningsvrij mogelijk is, momenteel alleen medewerking kan worden verleend middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit 'verschil' tussen de landelijke regels omtrent vergunningsvrij bouwen (bruidsschat) en de lokale planologisch-juridische regels wordt gedicht middels het vergroten van de mogelijkheden waarvoor met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) medewerking wordt verleend. Hiermee worden dus extra bouw mogelijkheden binnenplans geboden maar wordt hierop wel grip gehouden of het ruimtelijk aanvaardbaar is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Vervolgens is ook gekeken naar het gebruik bij de functie wonen. Dit omdat door de verruimde bouw mogelijkheden naar verwachting ook meer mogelijkheden voor gebruik wenselijk zijn. Dit laatste heeft ook meer te maken met modernisering en de huidige krapte op de woningmarkt. Deze verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt dan ook gezien als het zogenaamde 'plusje erbij'.

Voor de burger betekent dit concreet meer mogelijkheden, qua bouwen en gebruik, in en rondom de eigen woning en men niet zo snel aangewezen is op een eventuele buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) met een uitgebreide motiveringsplicht in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Door de bouw- en gebruiksmogelijkheden te verruimen door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is de procedure weliswaar even lang maar ontstaat er voor de burger de winst c.q. het voordeel dat de doorlooptijd van het totale project (voorbereidingstijd en proceduretijd) sneller is, de motiveringsplicht minder is en daarmee goedkoper. De burger hoeft dan immers geen 'dure adviseur' in te schakelen die een ruimtelijke motivering hiervoor opstelt.

‘Plusje erbij’

Bouwen

Het ‘plusje erbij’ ten aanzien van bouwen heeft betrekking op enerzijds de goothoogte van hoofdgebouwen/woningen (deze is rechtstreeks met 1 meter verruimd) en anderzijds de goot-, bouwhoogte, dakhelling en oppervlakte van bijgebouwen. Voor deze bijgebouwen bij woningen is de volgende ‘drietraps raket’ gehanteerd.

- Vergunningsvrij: conform de landelijke vergunningsvrije mogelijkheden.
- Vergunningsplichtig middels binnenplanse omgevingsplanactiviteit: verruiming van de planologisch-juridische mogelijkheden ten opzichte van de huidige ruimtelijke plannen om daarmee de discrepantie op te heffen tussen wat vergunningsvrij reeds mogelijk is en waarin het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege momenteel beperkender is zodat daarmee ruimere bouwmogelijkheden worden geboden op het erf bij woningen.
- Vergunningsplichtig middels buitenplanse omgevingsplanactiviteit: hiermee kan afgeweken worden van het omgevingsplan waarbij sprake is van een nadere motiveringsplicht op basis van ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

Dit heeft concreet geresulteerd in regels voor extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen qua goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en oppervlakte, in de drietraps raket: vergunningsvrij, binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) en als het dan nog niet past dan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL). Hiermee wordt nadrukkelijk aangesloten bij de uitvoeringspraktijk om de burger goed van dienst te kunnen zijn.

Over het ‘plusje erbij’ ten aanzien van bouwen ten behoeve van de functie wonen heeft op 10 december 2024 afstemming plaatsgevonden met de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester stemt in de basis in met de verruiming van de bouwregels, middels het ‘plusje erbij’ voor zowel de hoofdgebouwen/woningen als de bijbehorende bouwwerken/bijgebouwen. De verruiming van de mogelijkheid van de goothoogte (1 meter extra) in combinatie met de bouwhoogte bij hoofdgebouwen/woningen vraagt volgens de dorpsbouwmeester aandacht omdat dit risico's met zich meebrengt ten aanzien van de aantasting van de kwaliteit en samenhang van de buurt.

Gebruik

Door de verruiming van de bouwmogelijkheden bij de woning ontstaat er ook meer ruimte en behoefte voor eventuele andere functies bij de woning dan alleen wonen. Dit is ook naar de geest van deze tijd. In dat kader is dan ook bekeken welke functies hiervoor in aanmerking komen. Hierbij moet, naast beroep aan huis en bedrijf aan huis, gedacht worden aan:

- Bed & Breakfast
- Webschop/internetwinkel
- Pakketafhaaldienst (niet wenselijk)
- Kinderdagopvang/gastouderopvang
- Opslag bij de woning (verbod)

Het voornemen is om deze functies middels een vergunningsplicht voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit met nadere voorwaarden mogelijk te maken binnen het omgevingsplan. Dit met uitzondering van de pakketafhaaldienst omdat een dergelijk functie niet wenselijk wordt geacht in een woonomgeving vanwege de verkeersaantrekkende werking van een dergelijke functie.

De opslag niet inherent aan de functie 'Wonen' zal net als nu aangemerkt worden als strijdig gebruik. In het bijzonder:

- Géén opslag van asbest
- Géén opslag van onoverdekte plastic (bedrijfsmatig). Dit zal overigens een algemeen verbod zijn en niet alleen voor de functie wonen
- Géén opslag ten behoeve c.q. in de vorm van pakketafhaalpunt
- Géén bedrijfsmatige opslag

Kruimelgevallen (Bijlage II, artikel Bro)

Onder de 'oude' wetgeving was het mogelijk om af te wijken van de ruimtelijke plannen middels de kruimelgevallenregeling. Aan (bouw)plannen/initiatieven die mogelijke waren onder deze kruimelgevallenregeling werd welhaast standaard medewerking verleend middels een omgevingsvergunning. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze kruimelgevallen komen te vervallen omdat voor alle omgevingsplanactiviteiten de reguliere procedure (8 weken met een eenmalige verlening van 6 weken) van toepassing is.

Daardoor zijn sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet deze voormalige kruimelgevallen alleen mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit houdt in dat er sprake is van een relatief zware motiveringsplicht (met daarbij komende kosten voor een adviseur). Derhalve is de nadrukkelijke wens van de uitvoeringspraktijk om deze kruimelgevallen (voor zover mogelijk) middels een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (onder voorwaarden) in het gebiedsdekkend gemeentelijk omgevingsplan te regelen, zodat er minder 'motiveringslast' is en de vergunning sneller en efficiënter verleent kan worden en de onderzoekskosten voor de aanvrager beperkter zijn.

Ook hier geldt dat de proceduretijd weliswaar even lang is maar er ontstaat voor de burger de winst c.q. het voordeel dat de doorlooptijd van het project sneller is omdat de motiveringsplicht minder is. De kosten voor de aanvrager zijn daarmee ook lager.

Bestuurlijke bijzonderheden

Bekend is dat gewerkt wordt aan een visie op sportlandgoed De Haamen. Zodra hier over finale duidelijkheid bestaat, zal deze worden betrokken bij onderhavige pilot. Op dat moment is er immers sprake van bestaand beleid en het meenemen daarvan past dan bij het uitgangspunt van "horizontale transitie".

Voorstel aan de commissie GGZ

Ter sonderende bespreking.