

"Herziening Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland"



ID plan: NL.IMRO.1708.BGBHERZIENINGBV-VA01
datum: November 2019
status: Vastgesteld
auteur: BJZ.nu

Vastgesteld door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en juridische vertaling	6
2.1 Bestaande afwijkingen van een voorgeschreven minimale goot- en bouwhoogte	6
2.2 Omissie in begrenzing bij Oosterbroek, Oldemarkt	7
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	8
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	9
 Regels	 10
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	11
Artikel 1 Begrippen	11
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Reikwijdte en toepassingsbereik	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 4 Overgangsrecht	15
Artikel 5 Slotregel	16
 Bijlagen bij de regels	 17
Bijlage 1 Bestemmingsplan Oldemarkt - Oosterbroek 2013	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 9 december 2014 heeft de raad van de gemeente Steenwijkerland een beheersverordening vastgesteld voor het Buitengebied van de gemeente. Dit was destijds noodzakelijk, omdat de gemeente beschikte over een aantal sterk verouderde bestemmingsplannen voor het buitengebied en de Wet ruimtelijke ordening een actueel toetsingskader vereist.

Als vervolg daarop is geruime tijd gewerkt aan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het buitengebied. Het Omgevingsplan Buitengebied Steenwijkerland. Inmiddels is recent helder geworden dat de op 1 januari 2021 in werking tredende Omgevingswet op belangrijke onderdelen andere eisen stelt aan een Omgevingsplan dan waarop bij het opstellen van het Omgevingsplan Buitengebied Steenwijkerland gekoerst is. Dit maakt dat is besloten het huidige traject gericht op het vaststellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte niet langer voort te zetten. De daarvoor verrichte werkzaamheden zijn daardoor niet zinloos geworden. Wij beschikken daardoor over zeer veel informatie die behulpzaam zal zijn bij het opstellen van een Omgevingsplan onder de werking van de Omgevingswet.

De geldende beheersverordening kent echter wel enkele omissies die maken dat het wenselijk is deze nu op onderdelen te herzien. Het gaat om twee zaken waar in de praktijk regelmatig problemen ontstaan bij vergunningverlening, te weten ten aanzien van de minimale goot-/bouwhoogte en de woonbuurt Oosterbroek. Voorliggende herziening voorziet in een oplossing voor beide kwesties.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en juridische vertaling

2.1 Bestaande afwijkingen van een voorgeschreven minimale goot- en bouwhoogte

Eén van de omissies betreft de voorgeschreven minimale goot- en bouwhoogte van woningen binnen de bestemming Wonen – Buitengebied. Die regels luiden als volgt:

32.2.2 Woningen

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

- a.
- b.
- c.
- d. *de goothoogte bedraagt minimaal 2,50 meter en maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat:*
 - 1. *ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' minimaal respectievelijk maximaal de aangeduide goothoogte is toegestaan;*
 - 2. *indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale goothoogte geldt die hoogte als maximum;*
- e. *de bouwhoogte bedraagt minimaal 6,50 meter en maximaal 7,50 meter, met dien verstande dat:*
 - 1. *ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' minimaal respectievelijk maximaal de aangeduide bouwhoogte is toegestaan;*
 - 2. *indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale bouwhoogte geldt die hoogte als maximum;*
- f.

Door het ontbreken van een regeling voor bestaande woningen met een lagere dan de minimaal voorgeschreven goot- en bouwhoogte ontstaat regelmatig een probleem in de praktijk wanneer iemand een dergelijke woning wil vervangen (t.b.v. verduurzaming), uitbouwen of verbouwen en daarbij dezelfde maatvoering wil hanteren. Dit terwijl dat bij dergelijke bouwactiviteiten het handhaven van de bestaande goot-/bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig opzicht vaak gewenst is.

De beheersverordening voorziet echter niet in de mogelijkheid om een woning te bouwen met een goot lager dan 2,5 meter en een bouwhoogte lager dan 6,5 meter. Ook niet door middel van afwijkingsregels. Er kan ook geen gebruik worden gemaakt van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bor), de zogenoemde kruimellijst. Die staat alleen afwijkingen voor het meerdere toe (een hogere goot- of bouwhoogte bijvoorbeeld).

Dit betekent dat voor elk geval waar dit probleem zich voordoet een uitgebreide en kostbare omgevingsvergunningprocedure doorlopen zou moeten worden. Een oplossing is gevonden in een bescheiden herziening van de Beheersverordening door de bepalingen onder 2 in de leden d en e van artikel 32.2.2 als volgt te formuleren:

32.2.2, lid d onder 2

indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning lager respectievelijk hoger is dan de hiervoor bedoelde minimale of maximale goothoogte geldt die hoogte als minimum respectievelijk maximum;

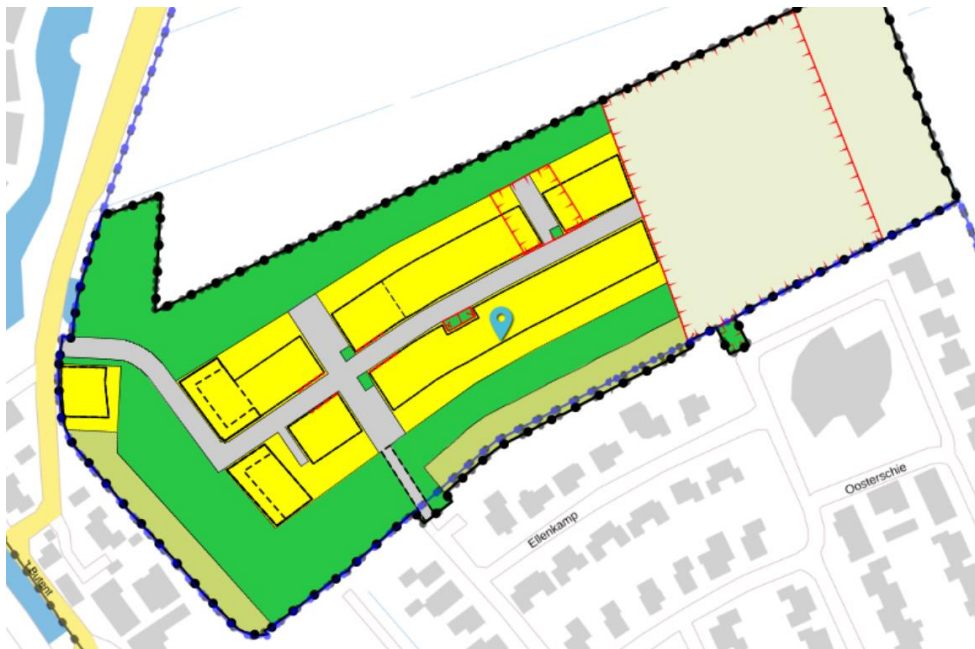
32.2.2, lid e onder 2

indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning lager respectievelijk hoger is dan de hiervoor bedoelde minimale of maximale bouwhoogte geldt die hoogte als minimum respectievelijk maximum;

Door de betreffende bepalingen op deze wijze aan te passen is het voor veel initiatiefnemers straks mogelijk om in een dergelijk geval een reguliere omgevingsvergunning aan te vragen waarvoor de korte procedure geldt.

2.2 Omissie in begrenzing bij Oosterbroek, Oldemarkt

Op 8 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oldemarkt – Oosterbroek vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van woningen ter plaatse van de Windsingel in Oldemarkt.



Afbeelding 2.1: Verbeelding bestemmingsplan Oldemarkt – Oosterbroek 2013 (Bron: gem. Steenwijkerland)

Bij de vaststelling van de Beheersverordening Buitengebied 2014 op 9 december 2014 is per abuis het plangebied van het bestemmingsplan Oldemarkt – Oosterbroek 2013 meegenomen en bestemd tot Agrarische grond. Daardoor is dat bestemmingsplan als het ware “overschreven” door de Beheersverordening en gelden daar niet de regels van dat plan, maar die van de Beheersverordening. Op basis daarvan kunnen geen woningen worden gebouwd.

Deze omissie wordt opgelost door in voorliggende beheersverordening de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Oldemarkt – Oosterbroek 2013 opnieuw van toepassing te verklaren. Dan herleeft in feite het eerder vastgestelde bestemmingsplan Oldemarkt Oosterbroek 2013 en dient dit weer als geldende planologisch regime waaraan bouwplannen getoetst kunnen worden.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

Voorliggende beheersvoorziening voorziet niet in nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen die in de bestaande situatie nog niet aanwezig zijn of waarvoor anderszins een planologische procedure is doorlopen. Het uitvoeren van onderzoeken in het kader van deze beheersverordening is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het door middel van deze herziening herstellen van een aantal omissies biedt niet alleen voordelen voor onze gemeentelijke organisaties, maar ook door initiatiefnemers die 'last' ondervinden van deze omissies in de Beheersverordening. Dit betreft mensen die een woning willen vervangen die valt onder de bestemming Wonen – Buitengebied met een lagere goot- en/of bouwhoogte dan minimaal voorgeschreven. Dergelijke aanvragen komen met enige regelmaat binnen. Het voordeel voor initiatiefnemers die willen bouwen in het plangebied van Oosterbroek bij Oldemarkt is evident.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen uit de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen blijven onverminderd van toepassing behoudens:

1.1 **plan:**

de beheersverordening "Herziening Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland" met identificatienummer NL.IMRO.1708.BGBHERZIENINGBV-VA01 van de gemeente Steenwijkerland;

1.2 **beheersverordening:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 **subvlak:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 **Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014**

de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' vastgesteld op 9 september 2014 door de raad van de gemeente Steenwijkerland en met identificatienummer NL.IMRO.1708.BuitengebiedSTWVV-VA01.

1.5 **besluitvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarvoor ingevolge deze verordening regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten uit de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen blijft onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Reikwijdte en toepassingsbereik

Verleende omgevingsvergunningen en het bepaalde in de regels (voorschriften) en op de verbeeldingen (plankaarten) van de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen blijven onverminderd van toepassing, met dien verstande dat:

- a. artikel 32.2.2 lid d onder 2 van de "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014" wordt gewijzigd naar:
indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning lager respectievelijk hoger is dan de hiervoor bedoelde minimale of maximale goothoogte geldt die hoogte als minimum respectievelijk maximum;
- b. artikel 32.2.2 lid e onder 2 van de "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014" wordt gewijzigd naar:
indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning lager respectievelijk hoger is dan de hiervoor bedoelde minimale of maximale bouwhoogte geldt die hoogte als minimum respectievelijk maximum
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Oldemarkt - Oosterbroek 2013' gelden de regels (voorschriften) en verbeelding (plankaart) zoals opgenomen in Bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels uit de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen blijven onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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 is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Herziening Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' van de gemeente Steenwijkerland.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bestemmingsplan Oldemarkt - Oosterbroek 2013