

Gemeenteraad

Zitting van 21 april 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2020_RAAD_00012 - Herziening Beheersverordening Buitengebied - Oosterbroek - besluitvormen

Auteur

Ger Lindeman

Overlegd met

Marga Hoven en Ilona Tichelaar

Portefeuillehouder

T. Bijl

Samenvatting

In 2013 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld gericht op de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Oosterbroek in Oldemarkt. Bij de vaststelling van de beheersverordening Buitengebied is per abuis het plangebied van Oosterbroek opgenomen in de beheersverordening met een agrarische bestemming. In de afgelopen jaren zijn vergunningen voor het bouwen van woningen in het gebied getoetst aan het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan. Hoewel dit conform de intenties was van het ontwikkelen van deze woonlocatie is recent vastgesteld dat deze handelwijze juridisch niet juist is. Strikt genomen geldt op deze locatie nu niet het beoogde bestemmingsplan, maar de agrarische bestemming uit de beheersverordening. De voorliggende herziening van de beheersverordening is bedoeld om een zo eenvoudig mogelijk manier tot een juridisch juist planologisch regime te komen.

Daarnaast worden aanvragers van een omgevingsvergunning in het buitengebied regelmatig geconfronteerd met de regels bij de bestemming Wonen die wel een afwijking van een maximale goot- en bouwhoogte toestaan, maar niet van de minimale. Met name traditioneel bouwen met een lagere goot dan gebruikelijk, is dan alleen mogelijk door een uitgebreide en relatief kostbare vergunningprocedure te doorlopen.

Gezien deze beide punten wordt aan uw raad voorgesteld om de beheersverordening voor het buitengebied op deze onderdelen te herzien.

Beschrijving

Inleiding

Er is aanleiding om de beheersverordening Buitengebied op enkele onderdelen te herzien. Dit betreft twee onderwerpen. Ten eerste het komen tot een juridisch juiste planologische regeling voor het uitbreidingsgebied Oosterbroek bij Oldemarkt en ten tweede het mogelijk maken van binnenplanse afwijkingen voor een lagere goot- en bouwhoogte dan minimaal voorgeschreven in de bestemming Wonen in de beheersverordening Buitengebied.

Dit voorstel ziet op het vaststellen van de voorgenomen herziening van de beheersverordening. Gezien het zeer beperkte karakter van de wijzigingen en de wens om de vergunningverlening voor nieuw te bouwen woningen in Oosterbroek snel juridisch juist te regelen kan worden afgezien van de mogelijkheid om inspraak te bieden op dit besluit.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de herziening van de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.BGBHERZIENINGBV-VA01, met de daarbij behorende regels, verbeelding en bijlagen vast te stellen.

Argumenten

Door de huidige planologische regeling voor het plangebied Oosterbroek in Oldemarkt worden vergunningaanvragers regelmatig geconfronteerd met langere procedures dan nodig. Dit geldt ook voor initiatiefnemers die op sommige locaties in het buitengebied op cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde wijze bebouwing willen vervangen door gebouwen met dezelfde maatvoering.

Door een omissie bij de vaststelling van de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland in 2014 is het plangebied van het bestemmingsplan Oosterbroek uit 2013 voorzien van een agrarische bestemming. In de praktijk zijn bouwplannen in de afgelopen jaren wel getoetst aan het bestemmingsplan Oosterbroek. Dit is juridisch niet correct. Een correcte werkwijze vereist dat voor het verlenen van een vergunning voor het bouwen van woningen de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen. Dit is onwenselijk zowel voor degene die wil bouwen als voor ons als gemeente. Dit kan worden hersteld door in de beheersverordening voor dit gebied een bestemming op te nemen die de regels van het bestemmingsplan Oosterbroek uit 2013 voor dit gebied van toepassing verklaart.

Het tweede bij vergunningverlening gesignaleerde probleem betreft het bouwen van woningen met een lagere goot dan de beheersverordening minimaal voorschrijft bij de bestemming Wonen-Buitengebied. Door de manier waarop deze regeling geformuleerd is, is het niet toegestaan een woning met een lagere goothoogte dan 2,50 meter en/of een lagere bouwhoogte dan 6,50 meter terug te bouwen als de bestaande maten lager waren. Dit leidt in de praktijk regelmatig tot het probleem dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente van mening zijn dat nieuwbouw op basis van de bestaande maatvoering wenselijk is, maar alleen kan door een uitgebreide vergunningprocedure te doorlopen. Door de beheersverordening op dit punt aan te passen wordt dit gebrek hersteld.

Kanttekeningen en risico's

Gezien de aard van het voorgenomen besluit kleven er naar verwachting geen risico's aan dit besluit. Het betreft het herstel van een omissie en een kleine aanpassing in de maatvoeringseisen bij het vervangen van bestaande woningen in de bestemming Wonen-Buitengebied.

Duurzaamheid en social return

Dit voorstel heeft geen consequenties op het gebied van duurzaamheid en/of social return.

Financiële toelichting

Deze herziening van de beheersverordening brengt voor de gemeente zeer beperkte kosten met zich mee in de vorm van inzet van enkele ambtelijke uren. De meerwaarde zit in het besteden van minder tijd aan vergunningverlening in die gevallen waarvoor deze herziening een oplossing biedt. Dit bespaart zowel de gemeente als initiatiefnemers kosten.

Participatie en communicatie

Aangezien het hier vooral een technische aanpassing betreft wordt voorgesteld geen participatie te bieden door de wijziging voor inspraak ter inzage te leggen. Na besluitvorming door uw gemeenteraad zal deze herziening van de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland op de gebruikelijke manier bekend worden gemaakt.

Uitvoering en planning

Nadat uw gemeenteraad dit voorstel heeft overgenomen zal het besluit op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Vanaf dat moment geldt de herziene beheersverordening.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit de herziening van de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.BGBHERZIENINGBV-VA01, met de daarbij behorende regels, verbeelding en bijlagen vast te stellen.