

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 39369

Onderwerp: Deregulering planregels

Auteur:	Thea Snoeijink
Team:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Volmerink Gemeente Tubbergen
Afgestemd met:	G. Staarink en R. Rietveld/team RO R. Bezoen/team Wabo
Embargo:	Openbaar

Advies

1. Instemmen met de 'Notitie deregulering onder de Omgevingswet' en waar nodig de aanpassing(en) meenemen in het veegplan voor de Kernen en Buitengebied
2. De raad meenemen in het proces door het presenteren van de notitie in de commissie Ruimte en Economie.

Samenvatting

Het college heeft besloten om in te stemmen met de 'Notitie deregulering onder de Omgevingswet' en waar nodig de aanpassing(en) mee te nemen in het veegplan voor de Kernen en Buitengebied. Daarnaast zullen nog een tweetal punten uit de notitie aan de orde komen ten tijde van de opstelling van de omgevingsvisie/omgevingsplan.

Beoogd effect/doel

Deregulering planregels ziet op verruiming en vereenvoudiging van bestemmingsplanregels.

Voorgeschiedenis, argumentatie en opties

Aanleiding

De raad heeft in 2017 budget beschikbaar gesteld voor het project deregulering planregels. Het project bestaat uit meerdere onderwerpen, zoals herziening bijgebouwenregeling in de grote kernen van Tubbergen, parapluplan voor parkeren, veegplan voor het buitengebied en veegplan voor de kernen. De herziening bijgebouwenregeling in grote kernen van Tubbergen en het parapluplan voor parkeren zijn inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. De veegherzieningen zullen nog ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd en zijn nog in procedure. Daarnaast is uitgesproken om onderzoek te doen naar vereenvoudiging van planregels met betrekking tot "wonen".

Vereenvoudiging planregels 'wonen'

Vooruitlopend op de Omgevingswet is in de notitie gekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn en behoefte is om binnen de huidige bestemmingsplannen al tot een mate van deregulering te komen ten aanzien van de functie 'wonen'. Om te komen tot een goed overzicht van de mogelijkheden en wensen tot deregulering zijn er gesprekken gevoerd met 4 externe adviseurs/architecten. Hieruit blijkt dat meer behoefte is naar verruiming en vereenvoudiging van regels dan naar een deregulering in de zin van het schrappen van regels.

In de notitie is een aantal aanpassingen voorgesteld, welke kunnen worden meegenomen in de veegplannen. Dit betreffen de volgende aanpassingen:

Algemeen:

1. Begrippen

Begrippen in alle bestemmingsplannen zoveel mogelijk gelijk trekken, zodat er binnen het gehele grondgebied van beide gemeenten eenduidige uitleg van regels wordt gegeven. Hierbij wordt nog geen aansluiting gezocht bij de landelijke wetgeving met betrekking tot vergunningvrij bouwen, omdat een dergelijke aanpassing zal doorwerken in alle bouwregels van de plannen. Een dergelijke aanpassing voert op dit moment te ver.

Plannen voor kernen

2. Oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

De regels schrappen en vervangen door een regeling waarin voor alle percelen maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een maximum tot 250 m². Het bouwperceel is dan het volledige perceel, dus inclusief voor- en achtererf en met inbegrip van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3. Afstand bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verbod om voor de voorgevel te bouwen

De afstand van 3 meter verkleinen tot 1 meter, waarmee de specifieke carportregeling kan komen te vervallen. Deze aanpassing ook in specifieke regels voor hoeksituaties doorvoeren.

4. Regels voor hoeksituaties

Er is geen aanleiding gevonden om de regeling te schrappen, maar er is wel behoefte aan een verduidelijking van de regeling. Uit de aanhef van de huidige regeling zou je kunnen suggereren dat er voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd, terwijl dat op basis van de bijbehorende criteria niet mag. Ook de relatie met de aangrenzende percelen kan eenvoudiger geformuleerd worden.

5. Erkerregeling

Er is geen aanleiding gevonden om de regels te schrappen, maar wel behoefte aan een eenvoudige en betere formulering. In de planregels zijn nu twee verschillende maximale breedtes van erkers opgenomen (afhankelijk van de gevelbreedte en gevelopeningen). Het voorstel is om hier 1 regeling van te maken, waarbij het maximale als recht te laten gelden.

6. Afwijking voor overschrijding bouwvlak voor hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel in het kader van duurzaamheidsmaatregelen.

Op basis van de huidige planregels mag een hoofdgebouw niet buiten het bouwvlak worden gebouwd en het bijbehorende bouwwerk mag niet voor de voorgevel gerealiseerd worden. In het kader van duurzaamheid en gasloos bouwen kan er aanleiding bestaan om hiertoe wel een mogelijkheid op te nemen. Het voorstel is om maximaal 10% buiten het bouwvlak te mogen bouwen voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel te bouwen bij recht ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen.

7. Regeling afwijkende bouwvormen

Een afwijking of wijziging opnemen om in afwijking van een aantal nader te noemen bouwregels voor hoofdgebouwen alleen te volstaan met een bouwhoogte binnen het bouwvlak zodanig dat afwijkende bouwvormen kunnen worden toegelaten, mits dit voldoet aan redelijke eisen van welstand (mogelijk is hiervoor ook aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk).

Plan Buitengebied

8. Oppervlakteregels voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen (zgn. "hobbyboerregeling")

De oppervlakte bij recht verruimen van 100 m² naar 200 m² in geval er sprake is van een minimale oppervlakte bijbehorende grond van 5.000 m² (dat is een bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden) en de afwijking laten vervallen.

Het advies bevat ook aanpassingen die op dit moment te ver voeren en kunnen als input dienen bij de opstelling van het Omgevingsplan. Dit zijn de volgende punten:

9. Kleinschalige bedrijvigheid en B&B (kernen)

Dit onderwerp is niet aan de orde gesteld in de gesprekken met de adviseurs/architecten, maar het is voorstelbaar dat vanuit deregulering en vereenvoudiging om deze ondergeschikte functies bij het wonen bij recht toe te laten in plaats van bij afwijking. Het is in ieder geval zinvol om in het kader van harmonisatie van regels dit aspect t.z.t. mee te nemen onder de nieuwe Omgevingswet.

Plan Buitengebied

10. Oppervlakteregels/inhoudsregels voor woonhuizen met bijbehorende bouwwerken
Een afwijking opnemen om op een woonperceel een totale bouwmassa toe te laten voor alle gebouwen en overkappingen tot 25% van de oppervlakte van het perceel met een maximum van 5.000 m³. De regeling biedt ontwerpruimte om kwaliteit te leveren en het oude erfinrichtingsprincipe daarbij als uitgangspunt te hanteren. Welstand moet hierin sturen en er moet positieve instemming van een kwaliteitsteam nodig zijn.

De punten 1 t/m 7 kunnen worden meegenomen in het veegplan voor de kernen van Tubbergen. Punt 8 kan worden verwerkt in het veegplan Buitengebied. Punten 9 en 10 voeren op dit moment nog te ver en zullen aan de orde komen bij de opstelling van de Omgevingsvisie/Omgevingsplan.

Afhankelijkheden

De doorwerking van de notitie is afhankelijk van de nog vast te stellen veegplannen en omgevingsvisie/-plan.

Financiële paragraaf

De raad heeft in 2017 een budget van € 40.000,-- beschikbaar gesteld voor het project deregulering planregels. De kosten voor de opstelling van het advies door Rho en de opstelling van de veegplannen komen ten laste van dit budget.

Communicatie paragraaf

Om te komen tot een goed overzicht van de mogelijkheden en wensen tot deregulering zijn gesprekken gevoerd met externe partijen. Er zijn gesprekken gevoerd met 4 externe adviseurs/architecten hetgeen uiteindelijk heeft geresulteerd in de opstelling van de 'Notitie Deregulering onder de Omgevingswet'.

Vervolgprocedure

Verwerking van de notitie in de veegplannen Buitengebied en kernen.

De raad vooraf meenemen in het proces door middel van een presentatie in de commissie Ruimte en Economie. De bestemmingsplannen worden ter zijner tijd ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Datum college

23-4-2019

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. Instemmen met de 'Notitie deregulering onder de Omgevingswet' en waar nodig de aanpassing(en) meenemen in het veegplan voor de Kernen en Buitengebied
2. De raad meenemen in het proces door het presenteren van de notitie in de commissie Ruimte en Economie.