

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Beheersverordening "Kom Stede Broec"
Zaaknummer:	693819

Commissie:	11-6-2018.
Raadsvoorstel:	28-6-2018, nr. 2018-42

Portefeuillehouder:	B.S. Nootebos
Programma:	4: Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting & economische zaken

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	– Ontwerp beheersverordening "Kom Stede Broec"
-----------	--

Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van de beheersverordening 'Kom Stede Broec' met bestandskenmerk NL.IMR0.0532.BVkomstedebroec-VG01.gml vast te stellen waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, 11 oktober 2017;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Stede Broec is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Een deel van de bestemmingsplannen is nog niet geactualiseerd, waaronder het bestemmingsplan Kom Stede Broec, Oosterweerd en de gronden van Het Florapark.

In de vergadering van 22 mei 2017 heeft de gemeenteraad besloten om voor de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Stede Broec te kiezen voor het opstellen van een beheersverordening.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de beheersverordening "Kom Stede Broec" beschikt Stede Broec over een actueel ruimtelijk plan conform de Wet ruimtelijke ordening.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Wet ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan voor wat betreft het vaststellen van een beheersverordening

Argumenten

In de Wro is expliciet vastgelegd dat gemeenten hun bestemmingsplannen elke tien jaar dienen te herzien. Wordt daar niet (tijdig) aan voldaan, dan vervalt voor het betreffende plangebied de bevoegdheid tot invordering van 'rechten terzake (leges) van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan'.

Naast deze mogelijke legessanctie is het wenselijk dat er een actueel en een voor iedereen digitaal raadpleegbaar ruimtelijk plan is voor dit gebied. Voor iedere burger, makelaar, ondernemer maar ook de plantoetsers binnen de organisatie is via www.ruimtelijkeplannen.nl inzichtelijk wat de bestemmingsregels zijn in het gebied.

Inhoud beheersverordening

De beheersverordening "Kom Stede Broec" bestaat uit een verbeelding, de regels en de toelichting.

In de planregels van de beheersverordening worden de voorschriften en de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen van toepassing verklaard. Al het in het huidig geldende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het

vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

Aanvullingen op de bestaande regels

In artikel 2.1.2 zijn 3 aanvullende bouwregels opgenomen.

Onder a. In een aantal gebieden zijn in de voorheen geldende bestemmingsplannen ontwikkelingen opgenomen voor woningbouw. Omdat ten tijde van de opstelling van de plannen de situering en omvang van de woningen nog niet exact bekend was, zijn omwille van de flexibiliteit ruime (en diepe) bouwvlakken opgenomen.

De betreffende woningen zijn gerealiseerd en de overgebleven ruimte die de betreffende bouwvlakken bieden worden in beginsel niet meer benut. Om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van een goede woonsituatie ongewenste ontwikkelingen ontstaan, is aan de bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen die de bouwvlakken nog bieden, een nader toetsingskader (binnenplanse afwijkingsprocedure) toegevoegd. Hiermee wordt onder meer geborgd dat bijvoorbeeld een rij- of 2 onder een kapwoning aan de achterzijde in twee bouwlagen wordt uitgebreid, zonder dat dit wordt getoetst aan de woonsituatie (o.a. bezonning en privacy) en het straat- en bebouwingsbeeld. Deze aangepaste regeling is van toepassing op (bestaande) rij- en twee onder een kapwoningen en niet voor vrijstaande woningen.

Onder b. voor de wijk Oosterweerd is bepaald dat de aangebrachte lage steigers aan de waterkant in stand moeten worden gehouden door de eigenaren. Aanvullend op het bestemmingsplan Oosterweerd is deze bepaling opgenomen welke een bouwverbod voor bouwwerken aan de waterlijn inhoudt. Met een nader toetsingskader kunnen we afwijken van dit bouwverbod.

Onder c. 25 juli 2006 heeft het college beleid vastgesteld dat ten behoeve van de bouw van dakopbouwen / kappen in plan Noordertogt geen vrijstellingsprocedures worden gestart. Voorts is tijdens de realisatie van de woningen in de Houtstraat gesproken om de bouw mogelijkheden van dakopbouwen / kappen te beperken. Dit vanwege het verdwijnen van de doorkijk vanuit de Broekerhavenweg naar het oosten. Het college heeft op 25 juli 2006 besloten om een bepaling op te laten nemen in het hiervoor in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kom Stede Broec die dakopbouwen / kappen op de tussenliggende bijgebouwen (garages) verhindert.

Deze bepaling is echter niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Stede Broec.

Met deze aanpassing komen we tegemoet aan dit collegebesluit.

Via een afwijkingsbevoegdheid is het onder ruimtelijke voorwaarden mogelijk om hiervan af te wijken.

De aanvullende regeling luidt als volgt:

2.1.2 Aanvullende bouwregels

Afwijkend van de bouwregels genoemd in lid 2.1.1 sub a gelden de volgende aanvullende bouwregels:

- a. een oorspronkelijk hoofdgebouw in de vorm van een niet-gestapelde woning of een niet-vrijstaande woning geregeld in de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in de bijlage 1 en 3, mag niet worden vergroot;*
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'afwijkende bouwregels waterlijn', dient de afstand van bouwwerken met uitzondering van walbeschoeiingen met een hoogte van ten hoogste 0,30 m gemeten vanaf het waterpeil, tot de achterste perceelsgrens, indien deze grenst aan water, tenminste 1 meter te bedragen;*
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'afwijkende bouwregels dakopbouw', mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,50 m bedragen, met dien verstande dat de bepalingen ten aanzien van de goothoogte, zoals opgenomen in de bijlagen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en 16 van toepassing blijven.*

Financiën

Het betreft hier een wettelijke actualisatie van de huidige bestemmingsplannen, de gemaakte kosten worden gedekt vanuit het hiervoor beschikbaar gestelde budget.

Planschade

Door opname van een aanvulling (beperking) in de regels is er formeel gezien sprake van planschade. Echter gelet op de opgestelde memo is het risico op planschade naar inschatting marginaal en valt vrijwel zeker onder het aanvaardbaar maatschappelijk risico

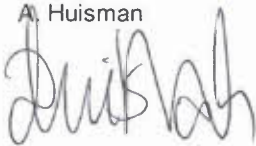
Exploitatieplan

Een gemeente is conform de grondexploitiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. Deze beheersverordening is een niet op uitvoering gericht plan waardoor het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

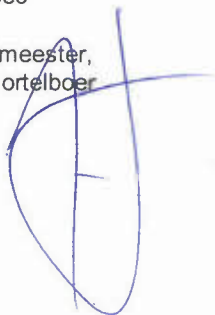
Bovenkarspel, 8 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Stede Broec

De secretaris,
A. Huisman



De burgemeester,
R.A.P. Wortelboer



2.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 2.1.2 sub a in die zin dat een oorspronkelijk hoofdgebouw worden vergroot, met dien verstande dat de vergroting plaatsvindt binnen de ter plaatse aangegeven bouwlakken, zoals die zijn opgenomen in de bijlagen 2 en 4;*
- b. het bepaalde in lid 2.1.2 sub b in die zin dat de afstand van bouwwerken tot de achterste perceelsgrens wordt verkleind;*
- c. het bepaalde in lid 2.1.2 sub c in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot ten hoogste 5,50 m.*

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welke besluitvlakken zijn.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde regels.

Kantttekeningen / alternatieven

-

Draagvlak

Gelet op het raadsbesluit van 22 mei 2017 is er voor gekozen om een beheersverordening op te laten stellen voor het gebied.

Doordat de vigerende bestemmingsplannen worden vervangen door de beheersverordening met dezelfde regeling c.q. bestemmingen veranderd er voor de aanvrager c.q. burger in principe niets. Het bieden van inspraak conform de inspraakverordening is achterwege gelaten omdat het naar oordeel van ons college geen meerwaarde zou geven gelet op het feit dat we in een beheersverordening geen aanpassingen of toekomstige ontwikkelingen kunnen opnemen. Het bieden van inspraak zou daarom zelfs tot verwarring of verkeerde verwachtingen kunnen leiden.

De vigerende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen welke onderdeel zijn van de beheersverordening hebben destijds wel een uitgebreide procedure doorlopen van inspraak, zienswijze en beroep waarmee de belangen van inwonende en ondernemers genoeg geborgd zijn.

Na vaststelling door de gemeenteraad is geen bezwaar en beroep mogelijk en treedt de beheersverordening direct in werking. De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in het Westfries Weekblad en Staatscourant.

Besluit van de gemeenteraad

De raad van de gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-6-2018

overwegende dat:

de gemeente Stede Broec bezig is de geldende bestemmingsplannen te actualiseren;

de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 mei 2017 besloten heeft om voor de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Stede Broec te kiezen voor het opstellen van een beheersverordening;

de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 mei 2017 besloten heeft bestemmingsplan Oosterweerd op te nemen in de Beheersverordening;

gelet op het advies van de commissie Grondgebiedzaken van 11-6-2018

gelet op artikel gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. De digitale versie van de beheersverordening 'Kom Stede Broec' met bestandskenmerk NL.IMR0.0532.BVkomstedebroec-VG01.gml vast te stellen waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, 11 oktober 2017;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Stede Broec in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018.

De raad voornoemd,

de griffier,
Y.P.A. Hermans

de voorzitter,
R.A.P. Wortelboer

