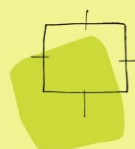


Beheersverordening Noordwolde



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beheersverordening Noordwolde

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Voorschriften + bijlagen
Illustratie

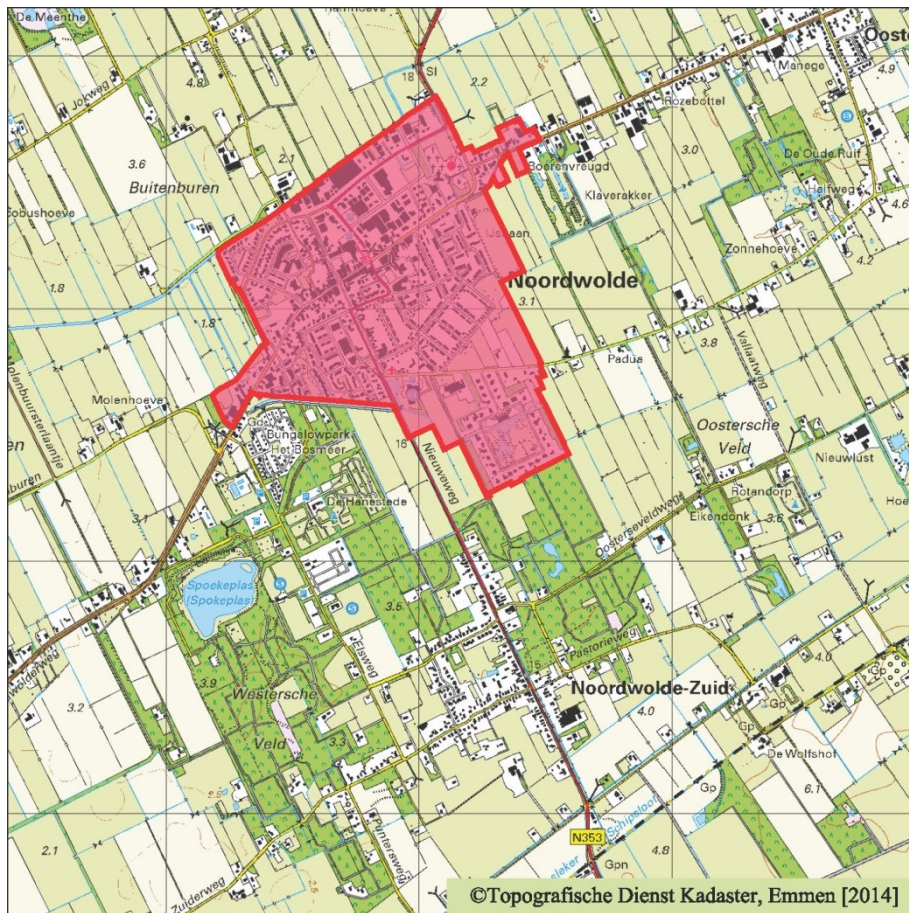
27 maart 2017
Projectnummer 267.00.03.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
2	Beschrijving beheersverordening	7
2.1	Inhoud van de verordening	7
2.1.1	Vergunningen	7
2.1.2	Archeologie en cultuurhistorie	8
2.1.3	Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf	8
2.2	Juridische vormgeving	9
3	Toetsing	11
3.1	Beleid	11
3.2	Planologische randvoorwaarden	11
4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Inleiding



1.1

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepaalt dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van tien jaar. De maximale duur van het bestemmingsplan Noordwolde, dat op 2 april 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, is inmiddels bijna bereikt. Om dit op te vangen is gezocht naar mogelijkheden om een nieuw planologische kader te bieden. De oplossing is gevonden in een zogeheten beheersverordening.

Een beheersverordening is een ruimtelijke regeling die een gemeente kan inzetten op het moment dat zich naar verwachting weinig ontwikkelingen zullen voordoen. De beheersverordening legt dan de bestaande situatie vast en biedt een basis voor het beheer van de gebouwde ruimte. Een verordening behoeft, in afwijking van een bestemmingsplan, geen voorbereidingsprocedure te doorlopen.

Bij het opstellen van deze beheersverordening is een belangrijk uitgangspunt geweest om gebruiksgemak aan te brengen. Daarom is qua vormgeving grotendeels aangesloten bij die van een bestemmingsplan. In deze toelichting wordt nader ingegaan op de keuzes die zijn gemaakt en op de uitvoerbaarheid van de verordening.

B e s c h r i j v i n g b e h e e r s v e r o r d e n i n g

2.1

Inhoud van de verordening

Omdat het de bedoeling is het planologische regime van het bestemmingsplan Noordwolde zoveel mogelijk voort te zetten, vormt het bestemmingsplan Noordwolde de basis van deze beheersverordening. Aanpassingen zijn slechts gedaan indien ontwikkelingen in het verleden deze noodzakelijk maken.

2.1.1

Vergunningen

Een ontwikkeling die planologisch relevant kan zijn, is het verlenen van een vergunning. De vergunningen die gedurende de looptijd van het bestemmingsplan Noordwolde zijn verleend, zijn daarom geïnventariseerd. Voor de volgende adressen heeft dit geleid tot een wijziging in de voorschriften en in de illustratie ten opzichte van de plankaart van het bestemmingsplan Noordwolde:

- Meulewiek 4;
- Hellingstraat 2;
- Hoofdstraat Oost 20;
- Molenstraat 10A;
- Industriestraat 16;
- Industriestraat 18;
- Hoofdstraat West 19;
- Dwarsvaartweg 2;
- Molenstraat 10b;
- Hoofdstraat West 47-49;
- Hoofdstraat Oost 7.

Een andere planologisch relevante ontwikkeling is de vaststelling van een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan Renbaanschool Noordwolde is op 12 oktober 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan zorgde ervoor dat braakliggend terrein gebruikt kon worden als woongebied. Om ook dit plan mee te nemen in de verordening is de bestemming 'Woongebied' opgenomen in de voorschriften van de beheersverordening.

Tot slot ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Noordwolde het bestemmingsplan Zonneparken Weststellingwerf. Dit plan is vastgesteld op 7 maart 2016. Het betreft hier een afzonderlijk bestemmingsplan dat los staat

van het bestemmingsplan Noordwolde. Omdat het plan recent is vastgesteld, is besloten om dit plan niet mee te nemen in deze beheersverordening. Voor de komende tien jaar blijft het plan dan ook zijn volledige werking behouden.

2.1.2

Archeologie en cultuurhistorie

Om te voorkomen dat als gevolg van de vaststelling van deze beheersverordening wordt afgeweken van het bestaande beleid wat betreft archeologie, is nader onderzoek gedaan naar archeologische waarden in het verordeningsgebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de FAMKE-kaart van de provincie Fryslân. Dit onderzoek heeft ertoe geleid dat in de beheersverordening twee dubbelbestemmingen zijn opgenomen: Waarde - Archeologie 1 en 2:

- De eerste dubbelbestemming is van toepassing op gronden waarbij op grond van de FAMKE-kaart gestreefd moet worden naar behoud van de archeologische waarden in de ondergrond. Hiervoor is geregeld dat archeologisch onderzoek vereist is op het moment dat bebouwing wordt gerealiseerd met een oppervlakte van meer dan 50 m².
- De tweede dubbelbestemming is van toepassing op de gronden waarbij de FAMKE-kaart adviseert om karterend onderzoek te verrichten. Op grond van dit advies regelt de dubbelbestemming dat archeologisch onderzoek vereist is op het moment dat bebouwing wordt gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 500 m².

2.1.3

Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf

Diverse bestemmingsplannen in de gemeente Weststellingwerf, waaronder ook het bestemmingsplan Noordwolde, zijn gebaseerd op het gemeentelijk structuurplan, het provinciale streekplan en de woningbouwafspraken die zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonplan. Gedurende de looptijd van deze plannen zijn de afspraken in het woonplan gewijzigd. Omdat bestemmingsplannen het ruimtelijke instrument zijn om deze plannen gestalte te geven en deze niet meer overeen kwamen met de meest recente afspraken, was het noodzakelijk meerdere plannen tegelijkertijd op enkele punten te wijzigen. Dit gold ook voor het bestemmingsplan Noordwolde.

In plaats van deze plannen allemaal afzonderlijk opnieuw voor te bereiden en vast te stellen, is ervoor gekozen om te werken met een zogenaamd facetbestemmingsplan, namelijk het Facetbestemmingsplan Kernen Weststellingwerf. Een facetbestemmingsplan is een plan dat meerdere plannen tegelijkertijd op afzonderlijk gespecificeerde onderwerpen (facetten) kan wijzigen. In het Facetbestemmingsplan Kernen Weststellingwerf worden de onderwerpen duurzaamheid, zorg, recreatie en wonen opnieuw geregeld. Niet al deze onderwerpen worden in alle plannen gewijzigd. In het bestemmingsplan

Noordwolde zijn alleen wijzigingen doorgevoerd op het vlak van zorg en duurzaamheid en wonen.

Met deze wijzigingen is in de voorliggende verordening rekening gehouden. De regels van het facetbestemmingsplan en de voorschriften van het bestemmingsplan Noordwolde zijn daardoor geïntegreerd, waardoor de normen van het facetbestemmingsplan rechtstreeks zijn terug te lezen in de voorschriften van de verordening.

2.2

Juridische vormgeving

De beheersverordening bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, voorschriften en een toelichting. De verbeelding en de voorschriften zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de verbeelding en de voorschriften.

Voorschriften

Er is één nieuwe regeling gemaakt waarin alle voorschriften zijn samengevoegd. Een en ander is qua vormgeving in grote mate vergelijkbaar met een bestemmingsplan.

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

- Inleidende bepalingen (Hoofdstuk 1). Dit hoofdstuk omvat artikel 1 Begripsbepalingen en artikel 2 Wijze van meten. In dit artikel worden de begrippen die in de voorschriften zijn opgenomen nader gedefinieerd. Het definiëren van begrippen vergroot de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- Beheervoorschriften (Hoofdstuk 2). De beheervoorschriften bevatten de voorschriften voor het beheer van het bestaande gebruik. De voorschriften voor de bestemmingen zijn samengesteld op basis van het bestemmingsplan Noordwolde. Toegevoegd hieraan is de bestemming 'Woongebied' dat van toepassing is ter plaatse van het wijzigingsplan Renbaanschool Noordwolde. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 toegevoegd. De dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied uit het bestemmingsplan Noordwolde heeft de naam Waarde - Archeologie 1 gekregen om het onderscheid tussen beide dubbelbestemmingen te kunnen duiden. Inhoudelijk zijn hierin echter geen wijzigingen aangebracht. Tevens zijn kleine aanvullingen gedaan om wijzigingen die zijn voortgekomen uit verleende vergunningen mee te nemen in de beheersverordening. De verordening kent afwijkingsmogelijkheden, maar wijzigingsbevoegdheden zijn verwijderd uit het plan. Ook regelingen die inmiddels niet meer van toepassing zijn, zoals de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en de strafbepalingen, zijn verwijderd. Waar regelingen hun werking verliezen, zijn ze doorgehaald in de voorschriften.

- Algemene bepalingen (Hoofdstuk 3). Hierin zijn de algemene regels opgenomen die van toepassing zijn binnen alle bestemmingen. Ook dit hoofdstuk is afkomstig uit het bestemmingsplan Noordwolde.
- Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4). Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotbepaling.

Illustratie

De voorschriften van de verordening moeten gelezen worden in samenhang met de digitale illustratie die als bijlage bij deze beheersverordening is gevoegd. De illustratie is gebaseerd op de huidige plankaart en alleen aangepast wat betreft de eerder genoemde adressen en plannen.

Digitale beschikbaarheid

Deze beheersverordening is digitaal beschikbaar om te raadplegen. De bij de beheersverordening behorende bestanden zijn gekoppeld aan een contour (gecodeerd volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten). Door op de nationale website ruimtelijkeplannen.nl op het gebied te klikken dat door de contour is omsloten, zijn de voorschriften, de verbeelding en de toelichting beschikbaar om te raadplegen. Daarmee voldoet de beheersverordening aan de digitale verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.3 van het Bro. Het overgangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 5.1.1 van het Bro.

Toetsing 3

3.1

Beleid

Bij de toetsing van deze beheersverordening aan beleid is met name gekeken naar de mate waarin zich ontwikkelingen hebben voorgedaan die moeten worden betrokken bij de vormgeving van de verordening. Daarnaast is gekeken naar de mate waarin ontwikkelingen zich hebben voorgedaan die de uitvoerbaarheid van de verordening in de weg zouden kunnen staan. Hierbij is gekeken naar rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Op rijksniveau zijn er geen belangen die nopen tot aanpassingen in de verordening. Op provinciaal niveau zijn er - buiten het belang om de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied te beschermen - geen andere belangen die moeten worden meegenomen of waarmee rekening moet worden gehouden.

Een deel van het plangebied blijkt te liggen in door de provincie aangewezen Landelijk gebied waarvoor specifieke voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen worden gesteld. Doordat het in deze verordening echter gaat om de voortzetting van bestaand planologisch beleid en nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt, spelen deze voorwaarden geen rol van betekenis.

Wat betreft het gemeentelijke beleid is met name het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf van belang, omdat dit plan het bestemmingsplan Noordwolde op een aantal punten wijzigt. Hoe dit plan is verwerkt, is hiervoor reeds behandeld in hoofdstuk 2.

3.2

Planologische randvoorwaarden

Met planologische randvoorwaarden wordt bedoeld op diverse omgevings- en milieuaspecten die op grond van wet- en regelgeving van invloed kunnen zijn op het gebruik van de in het plangebied liggende gronden. Hierbij kan gedacht worden aan onderwerpen als bodem, water, archeologie, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie. In het kader van het bestemmingsplan Noordwolde, het facetbestemmingsplan Kernen Weststellingwerf en bij de afgifte van de in hoofdstuk 2 genoemde vergunningen is al het noodzakelijke onderzoek gedaan naar de invloed van de planologische beperkingen als gevolg van de diverse omgevingsaspecten. Destijds is geconcludeerd dat de plannen en de vergunningen uitvoerbaar zijn. Nu dit beleid ongewijzigd wordt voortgezet in deze verordening, is geconcludeerd dat de verordening ook vanuit planologisch perspectief uitvoerbaar is.

Uitvoerbaarheid

4

4.1

Algemeen

De beheersverordening is in hoofdzaak opgesteld op basis van het bestemmingsplan Noordwolde. Het betreft uitsluitend het vastleggen van de bestaande juridisch-planologische situatie. Voorts is incidenteel met toepassing van de bevoegdheden van de artikelen 11, 15 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), dan wel artikel 3.22 (Wro), dan wel artikel 2.12 Wabo medewerking verleend aan afwijkende bouw- en gebruiksinitiatieven. Deze gelden als bestaande rechten. Deze beheersverordening is dan ook conserverend van aard.

Als in de nabije toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden gestart (inclusief onderzoeksverplichtingen) of een afwijkingsprocedure worden doorlopen.

Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er in beginsel geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering van de beheersverordening leidt tot nadelige gevolgen. De voorliggende beheersverordening voldoet aan de meest recente wet- en regelgeving.

4.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In tegenstelling tot een bestemmingsplan wordt vooroverleg niet voorgeschreven door het Bro. Ook inspraak wordt niet door landelijke wetgeving voorgeschreven, maar veel gemeenten hebben een inspraakverordening vastgesteld op basis waarvan in bepaalde gevallen een inspraakprocedure vereist is. Op basis van de Inspraakverordening van de gemeente Weststellingwerf d.d. 1 juli 2006 besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend. Deze beheersverordening bevat slechts ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens, als gevolg waarvan inspraak niet nodig is (zie artikel 2 van de Inspraakverordening).