

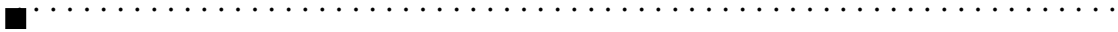


Bestemmingsplan Buitengebied Noord,
deelplan Herziening woningbouwvoorschriften

Bestemmingsplan Buitengebied Noord, deelplan Herziening woningbouwvoorschriften

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften



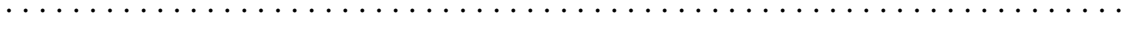
Toelichting





Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Herziening bouwvoorschriften woningen en wijzigingsbepaling	5
3	Vooroverleg en inspraak	7



Op 22 november 2007 heeft de gemeenteraad van Hoogeveen de bestemmingsplannen Buitengebied Zuid Herziening 2007 en Buitengebied Noord vastgesteld. In beide plannen is het ruimtelijke beleid vastgelegd voor de nabije toekomst. Zo ook de bouwmogelijkheden voor woningen in het buitengebied.

Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad bepaald dat per juli 2009 de bouwvoorschriften voor woningen in het buitengebied worden aangepast. Op dit moment mogen woningen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 150 m². De maximale oppervlakte inclusief aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 250 m².

De wens vanuit de samenleving is om woningen te kunnen bouwen tot 200 m². Op zich laat het provinciaal ruimtelijke beleid dit toe. Het provinciale beleid (POP II) zegt op dit punt dat de totale omvang van woningen inclusief aanbouwen en bijgebouwen maximaal 250 m² mag bedragen. Dit houdt in dat gemeenten beleidsvrijheid hebben bij het bepalen van de oppervlakte van de woningen.

Ondanks de wens vanuit de samenleving en de beleidsvrijheid met betrekking tot de maximale oppervlakte voor woningen, is bij de vaststelling van de beide nieuwe plannen voor het buitengebied de maximale oppervlakte voor woningen op 150 m² blijven staan. De reden hiervoor is dat in het plan ook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om woningen die groter zijn dan 180 m² te splitsen in twee afzonderlijke woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is ruimschoots naar derden toe gecommuniceerd. Ook zijn toezeggingen gedaan aan huizenbezitters en makelaars die met deze mogelijkheid op de woningmarkt adverteren. Door nu abrupt dit beleid te wijzigen, zouden toezeggingen niet meer kunnen worden nagekomen en is er geen enkele voorzienbaarheid wat kan leiden tot planschadeverzoeken.

Bij de vaststelling is tussen het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad afgesproken dat tot juli 2009 een aantal malen in de media publicatie zal worden gedaan van de op handen zijnde wijziging van de bouwvoorschriften voor woningen en de splitsingsmogelijkheid voor grote woningen. Op deze wijze hebben belanghebbenden nog een ruime overgangperiode om gebruik te maken van splitsingsmogelijkheid bij 180 m².

■
Het nieuwe beleid voor woningen komt erop neer dat met ingang van juli 2009 woningen kunnen worden gebouwd van maximaal 200 m². De splitsingsmogelijkheid wordt gelijktijdig omhoog gebracht naar 220 m². De totale omvang aan gebouwen blijft staan op maximaal 250 m².

Met de hiervoor beschreven wijziging wordt voorkomen dat eerst een woning wordt vergroot naar 200 m² en hierna de woning vanwege het groter zijn dan 180 m² wordt gesplitst. Dit is namelijk in strijd met het provinciale beleid dat aangeeft dat geen toename mag plaatsvinden van het aantal woningen.

Verder is het de wens uit de samenleving om de goothoogte voor 35 procent van de lengte flexibel te maken tot een maximale hoogte van 4,5 meter. Op dit moment is de maximale goothoogte op 3,5 meter gesteld. Met deze goothoogte kunnen geen boerderijwoningen worden gebouwd zoals deze onder andere aan de Johannes Poststraat en De Middenraai staan. De bouwvoorschriften voor woningen zijn op dit punt aangepast.

Tot slot is in de wijzigingsbepaling voor het vestigen van bedrijfsmatige mantelzorg (zorgboerderijen) en bedrijven B1 en B2 opgenomen, dat in het aan te leveren bedrijfsplan ook de maatschappelijke effecten (oa invloed op de directe (woon)omgeving, verkeersaantrekkende werking) als gevolg van de gewenste bedrijfsvoering, beschreven en verantwoord moeten worden.

Herziening bouwvoorschriften woningen en wijzigingsbepaling

Voorschriften

Met deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Noord wordt een maximale oppervlaktemaat van 200 m² voor een woning vastgelegd. Om geen strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot het aantal woningen in het buitengebied te creëren, wordt met deze herziening ook de minimale oppervlakte voor het splitsen van woningen verhoogd naar 220 m².

Het voorgaande houdt praktisch in dat bij deze herziening uitsluitend een nieuw bouwvoorschrift voor woningen wordt opgenomen en een nieuwe wijzigingsbevoegdheid. Verder worden alle voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied Noord van overeenkomstige toepassing verklaard.

Plankaarten

Bij dit plan gaat het om een wijziging van twee oppervlaktematen. De doelbestemmingen van woningen en het aantal woningen in het buitengebied wijzigt niet.

Onderzoeken

Zoals uit het voorgaande blijkt, heeft deze gedeeltelijke herziening uitsluitend betrekking op een wijziging van twee maximale oppervlaktematen voor al bestaande bebouwing. Het is dan ook niet noodzakelijk om allerlei onderzoeken (zoals ecologie, archeologie, geluid et cetera) uit te voeren. Deze zijn voor zover noodzakelijk uitgevoerd bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Noord, dan wel geldt een uitgestelde onderzoeksplicht op het moment dat een bouwaanvraag wordt ingediend. Deze uitgestelde onderzoeksplicht is vastgelegd in de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Noord, die zoals eerder vermeld van overeenkomstige toepassing voor dit plan worden verklaard. Op deze wijze is de afstemming op sectorale wet- en regelgeving gegarandeerd.

■

3

Vooroverleg en inspraak

Met dit plan worden uitsluitend een tweetal oppervlakte maten voor woningen aangepast. De maximale oppervlakte voor woningen inclusief aan- en bijgebouwen blijft gehandhaafd op 250 vierkante meter.

Nu het gaat om een marginale aanpassing van (bouw)voorschriften en het feit dat bij een eerdere gelijke procedure (perceel Siberië 30 in Stuifzand) geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend, wordt nu gekozen om het vooroverleg en inspraak over te slaan. In dit geval wordt direct een ontwerpplan in procedure gebracht. Wel worden de reguliere overlegpartners op de hoogte gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpplan.