Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gemeente Tubbergen

gemeente Dinkelland

Advies Deregulering

7 mei 2019

Jan Kleefstra
Thea Snoeijink

Doel

Vooruitlopend op het omgevingsplan kijken in hoeverre er in de huidige bestemmingsplannen al regels kunnen worden vereenvoudigd, verruimd of geschrapt

Opdracht

Uit Nota van uitgangspunten:

1. onderzoeken van de mogelijkheden tot verruiming van de bijgebouwenregeling in kernen. Waarbij ook rekening wordt gehouden met vergunningsvrij bouwen;

2. verkennen van de mogelijkheden om flexibeler om te gaan met bouwregels voor het wonen in het buitengebied.

Insteek advies

Bestaande bestemmingsplannen bekeken om te bezien welke regels vereenvoudigd, verruimd of mogelijk geschrapt kunnen worden. O.a.:

- Situering en oppervlakte bijbehorende bouwwerken
- Erkerregeling
- Bouwen in hoeksituaties
- En wat verder ter tafel komt

Eerste stap gericht op eenvoudige aanpassingen. Geen wijziging van plansystematiek.

Proces

Interviews en gesprekken:

- Externe partijen
- Ambtelijke bijeenkomst
- Beide portefeuillehouders

Aan de hand van casussen zodat er over dezelfde beelden wordt gesproken.

Proces extern

Vier architecten die veel bouwplannen binnen beide gemeenten uitvoeren:

H. Leferink, T. Olde Dubbelink, E. Meinders en D. Oude Lenferink.

Het Oversticht (welstand), waar veel plannen worden beoordeeld

Uitkomsten

De belangrijkste uitkomsten (vrijwel unaniem):

- tevredenheid over huidige regels en samenwerking
- iedere regel in bestemmingsplan heeft betekenis
- relatie kwaliteit openbare ruimte en buren
- regisserende rol gemeente en rol kwaliteitsteam

Uitkomsten toekomst

Verdere toekomst (meer verdeeld):

- huidige regels bieden voldoende ruimte voor ontwikkeling
- versimpeling regels en meer sturen op kwaliteit
- meer ruimte voor afwijkende bouw en maatwerk
- van regisseren naar samenwerken

Wat nu al doen?

- Tabel met mogelijkheden in notitie om nu al aanpassingen in bestemmingsplannen mee te nemen
- Daarbij komt de gemeenteraad in beeld vanwege de vaststelling van de bestemmingsplannen
- Enkele ingrijpender aanpassingen vergt meer discussie. Meenemen in traject omgevingsvisie en omgevingsplan

Paar voorbeelden

Een paar voorbeelden van voorgestelde aanpassingen:

- Harmonisatie van begrippen/vereenvoudigen van regelingen
- Verruiming en vereenvoudiging procedure, bv mogelijkheden achtererven
- Ruimte voor verduurzamingsmaatregelen
- Afwijking voor afwijkende bouwvormen

Paar voorbeelden

Afwijkende bouwvormen

- Nu ook bespreekbaar en mogelijk als het kwaliteitsteam dat aanvaardbaar acht, maar de mogelijkheid is niet in de bestemmingsplannen uitgesproken.
- Medewerking vergt een uitgebreide procedure of bestemmingsplanherziening via uw raad.

Paar voorbeelden

Voorstel

- Nu in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid met kwaliteitsvoorwaarden opnemen
- Bevoegdheid college
- Korte procedure en minder kosten burger

Paar voorbeelden

Bouwen op achtererf

- Nu overal 100 m2 op percelen groter dan 400 m2
- Wens bij burgers voor meer buitenruimte en grotere bijbehorende bouwwerken
- Het specifieke perceel en omstandigheden bepalen wat er kan en niet kan
- Nu is meer wel mogelijk, maar kruimelprocedure via college of soms uitgebreide procedure nodig via uw raad

Paar voorbeelden

Voorstel

- Alle percelen 50% bebouwen tot een maximum van 250 m2 aan bijbehorende bouwwerken
- Begrenzing nodig om volbouwen en industrieel karakter van achtererven te voorkomen
- Maatwerk mogelijk afhankelijk van omvang van perceel
- Verruiming en vereenvoudiging van procedure en minder kosten voor burgers

Vragen