

Burgemeester en wethouders

Datum 20 november 2023

Onderwerp

Vaststelling "beheersverordening buitengebied De Wolden 2023"

Wij willen

Beschikken over een actueel ruimtelijk plan voor het buitengebied van de Wolden.

Wij besluiten

1. Akkoord te gaan met de inhoud van de geactualiseerde beheersverordening Buitengebied De Wolden 2023;
2. Conform het bijgevoegde raadsvoorstel aan de gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Conform het bijgevoegde raadsvoorstel aan de gemeenteraad voor te stellen de beheersverordening Buitengebied de Wolden 2023 met bestandskenmerk NL.IMRO.1690.2023BV1002050-ON01 vast te stellen.

Want

1.1 De beheersverordening moet worden geactualiseerd

Uitgangspunt van de beheersverordening is dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan overgenomen worden. Op een aantal gebieden heeft actualisatie en verruiming plaatsgevonden van het ruimtelijk beleid voor het buitengebied. Ontwikkelingen zijn: verleende afwijkingen, gevoerde bestemmingsplanprocedures en vastgestelde beleidsnotities. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de beheersverordening. Om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die deze notities biedt is het noodzakelijk om dit vast te leggen in de beheersverordening.

1.2 Beleid voor splitsen van woningen in het buitengebied wordt nog opgesteld

Vooruitlopend op het beleid wordt een verruiming op de bestaande binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor woningsplitsen in het buitengebied opgenomen. Dit om snel mogelijkheden te bieden voor initiatiefnemers. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan het opstellen van beleid, waarbij de vergunningaanvragen die nu worden ingediend mee kunnen worden genomen als testcases. Wordt het beleid aangepast, dan wordt ook de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid aangepast.

2.1 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als een ruimtelijk plan bepaalde ontwikkelmogelijkheden biedt. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet nodig is. Dit plan biedt geen ontwikkelmogelijkheden waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan nodig is en verplicht wordt gesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

3.1 *De beheersverordening moet worden vastgesteld*

Om gebruik te kunnen maken van de geactualiseerde regels in de beheersverordening moet deze worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Maar

1.1 *Woningsplitsing in het buitengebied is verruimd*

In de woon(zorg) visie 2023-2027 is opgenomen dat in 2023 de behoefte aan woningsplitsing in het buitengebied wordt geïnventariseerd en de mogelijkheden hiervoor worden verruimd. Uw college en de raad hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat dit snel en ook makkelijk mogelijk wordt gemaakt. Door de verruimde mogelijkheid voor woningsplitsing op te nemen in de beheersverordening wordt dit snel en makkelijk mogelijk gemaakt. Echter heeft er doordat er niet eerst beleidsregels zijn vastgesteld niet vanuit alle disciplines (stedenbouw, landschap, milieu enz.) een uitgebreide advisering en analyse kunnen plaatsvinden. Door het opnemen van splitsingsmogelijkheden als binnenplanse afwijking, zonder een maximumaantal woningen op te nemen wordt er ongeacht de voorwaarden die gesteld worden op onder andere landschap, stedenbouw en wonen de indruk gewekt dat splitsen overall mogelijk is in het aantal woningen dat men wenst. Motiveren dat een bepaald aantal woningen op sommige plaatsen niet wenselijk is zal ambtelijk erg moeilijk worden.

1.2 *Aanpassen regels onder de omgevingswet kan langer duren*

Als uit het nieuw op te stellen beleid en de aanvragen die nu gaan binnenkomen blijkt dat de regeling aangepast moet worden, dan is de omgevingswet inmiddels van toepassing. Aanpassing van het omgevingsplan kan vanwege technische moeilijkheden wellicht in de eerste periode (jaren eventueel) voor het gehele gebied niet mogelijk zijn. Voornamelijk voor beperkingen, omdat onwenselijke aanvragen niet kunnen worden gewijzigd, kan dit de consequentie hebben dat we een behoorlijke tijd aan deze binnenplanse ontheffing vastzitten.

Achtergrond

Sinds 2003 is het bestemmingsplan buitengebied, later beheersverordening iedere 5 jaar geactualiseerd. De laatste beheersverordening buitengebied De Wolden is vastgesteld op 28 februari 2019. In de afgelopen jaren zijn er verschillende ontwikkelingen geweest waardoor het wenselijk is om de beheersverordening te actualiseren. Ontwikkelingen zijn: verleende afwijkingen, gevoerde bestemmingsplanprocedures en vastgestelde beleidsnotities. Om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die deze notities biedt is het noodzakelijk om dit vast te leggen in de beheersverordening. Tevens zijn enkele omissies gerepareerd. In de bijlage is een lijst met alle aanpassingen bijgevoegd.

De financiële gevolgen zijn

Aan de beheersverordening zijn, behoudens de ambtelijke kosten van het opstellen van het plan, geen kosten verbonden voor de gemeente.

Alternatieven

De beheersverordening niet ter vaststelling voorleggen aan de raad. Dit zou betekenen dat we minder up to date zijn hetgeen de dienstverlening niet ten goede komt.

Participatie

Omdat het voor het overgrote deel gaat om het actualiseren van het plan aan de hand van gevoerde procedures, verleende vergunningen en vastgesteld beleid is er niet geparticipeerd.

Communicatie

De vaststelling zal gepubliceerd worden via de gebruikelijke kanalen, er is geen mogelijkheid tot bezwaar en beroep omdat het een verordening betreft.

Bijlagen

1. Beheersverordening Buitengebied De Wolden 2023;
2. Lijst met aanpassingen;

3. Ontwerp raadsvoorstel;
4. Ontwerp raadsbesluit.
5. Lijst wijzigingen