

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Zuidbroek herziening 2

Betreft aanpassing goothoogte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen
Status vastgesteld
Datum 16 februari 2012

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 PLANBESCHRIJVING	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Aanleiding	7
1.3 Aanpak	8
1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting	8
2 JURIDISCHE PLANOPZET	9
3 INSPRAAK EN OVERLEG	11
3.1 Inspraak	11
3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	11
3.3 Totstandkoming plan	11

Toelichting

behorende bij de 2^e herziening van het bestemmingsplan Zuidbroek

1 PLANBESCHRIJVING

1.1 Inleiding

Bestemmingsplan Zuidbroek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 21 november 2006 (besluit nr. 2006-010782). Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een groot woon- en werkgebied: Zuidbroek. Het overgrote deel van het plangebied heeft de uit te werken woonbestemming gekregen, de bestemming Woondoeleinden - uit te werken. Burgemeester en wethouders moeten die bestemming uitwerken binnen de regels die het bestemmingsplan daarvoor stelt. Realisatie van woningen is pas mogelijk nadat een uitwerkingsplan is gemaakt en in werking is getreden. Voor die tijd geldt er een bouwverbod. In uitwerkingsplannen wordt de uit te werken woonbestemming omgezet naar eindbestemmingen en kan realisatie plaats vinden.

Het bestemmingsplan Zuidbroek bevat in de voorschriften voor de uit te werken woonbestemming een mogelijkheid tot binnenplanse anticipatie. Burgemeester en wethouders kunnen hiermee in wezen vrijstelling verlenen van het bouwverbod voor een bouwplan dat past binnen een voorontwerp- of ontwerpuitwerkingsplan. Daarbij geldt een korte procedure: het voornemen om tot binnenplanse anticipatie over te gaan dient gedurende twee weken ter inzage te liggen, waarbij een ieder in gelegenheid is om zienswijzen kenbaar te maken over het voornemen. Binnenplanse anticipatie houdt een aanzienlijke, procedure versnelling in ten opzichte van het 'afwachten' van de inwerkingtreding van het betreffende uitwerkingsplan. Dit instrument is en wordt dan ook veelvuldig toegepast voor de realisatie van Zuidbroek.

1.2 Aanleiding

Bij recente bouwplannen voor Zuidbroek doet zich in toenemende mate het fenomeen voor dat de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen meer bedraagt dan 3 meter, het maximum dat het bestemmingsplan Zuidbroek voor die bouwwerken hanteert.

Toen het bestemmingsplan Zuidbroek werd opgesteld gold vanuit het Bouwbesluit een minimale plafondhoogte voor verblijfsruimte van 2,4 meter. Nadien is dat opgehoogd tot 2,6 meter. Daarboven komt dan de (doorgetrokken) vloer van de eerste verdieping, vaak een pakket van 20 tot 30 centimeter. Daarbovenop komt een laag dakisolatie. Door strenger geworden normen voor de energieprestatie van woningen is de trend dat die laag steeds dikker wordt: tussen de 10 en 20 cm. Bij de eerstvolgende wijziging van het Bouwbesluit wordt de laag nog dikker: 25 cm. Vervolgens is nog een dakrand nodig voor een goede hemelwaterafvoer, doorgaans circa 10 cm tot 15 cm hoger dan de isolatielaag. Met een dergelijke, technische opbouw is het technisch vaak niet uitvoerbaar om onder de maximale hoogte van 3 meter te blijven.

Het bestemmingsplan Zuidbroek biedt hiervoor een 'oplossing' in de vorm van een algemene vrijstellingsbepaling waarmee met 10% kan worden afgeweken voor de maten die het bestemmingsplan voorschrijft. Na vrijstelling, is dan een maximale hoogte van 3,3 meter mogelijk. Dat biedt voldoende ruimte voor het bouwen van een aan-, uit- of bijgebouwen naar hedendaagse maten. In het geval er sprake is van een inwerking getreden uitwerkingsplan is toepassing van de genoemde vrijstellingsmogelijkheid goed mogelijk met een kleine verzwaaring van de procedure.

In het geval van binnenplanse anticipatie bestaat een dergelijke oplossing niet. Voorwaarde is dan dat het betreffende bouwplan moet passen in een (voor)ontwerpuitwerkingsplan. Een uitwerkingsplan bevat zelf geen algemene vrijstellingsbepalingen, die bevat het moederplan al. Gelijktijdig wordt de hoogte van maximaal 3 meter expliciet in de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming voorgeschreven. Een uitwerkingsplan kan dus op zichzelf niet voorzien in een hogere hoogte. Het is juridisch niet mogelijk om, aan de voorwaarde voor een vrijstelling (binnenplanse anticipatie) te kunnen voldoen, een andere vrijstelling

te gebruiken uit het betreffende plan. Gevolg is dat binnenplanse anticipatie voor veel bouwplannen geen toepasbaar meer instrument is, ook al wordt het uiteindelijke resultaat niet anders.

Bijkomend aspect is dat, sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, die binnen het bestemmingsplan passen, doorgaans vergunningsvrij zijn. Zoals gezegd is het vaak niet mogelijk om een dergelijk bouwwerk een (goot)hoogte te geven van 3 meter of minder. Daardoor staat als nog een vergunningplicht. Er is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dat geldt uiteraard niet voor bouwwerken waarvoor ook voor het planologisch afwijken geen omgevingsvergunning nodig is.

1.3 Aanpak

Uit het bovenstaande wordt evident dat het overschrijden van de maximale hoogte van 3 meter nodig kan zijn om te voldoen aan wettelijke eisen, anders dat het bestemmingsplan. Evident is ook dat overschrijding van de aangehaalde maat van 3 meter met maximaal 30 cm (10%) geen danwel een verwaarloosbaar effect heeft op de functionele en ruimtelijke kenmerken van Zuidbroek, ook als dat in het hele gebied optreedt. Dat terwijl het wel tot een verzwaring van de vergunningenlast kan leiden, die niet nodig is. Verder roept het de vraag op of binnenplanse anticipatie wel kan worden toegepast, als de genoemde maat wordt overschreden met 10%.

Om de genoemde, onnodige belemmeringen weg te nemen is het wenselijk de maat van 3 meter bij recht op te hogen tot 3,3 meter. Dat kan middels een herziening van het moederplan, waarmee de uitwerkingsregels worden aangepast evenals de andere eindbestemmingen in het moederplan. Daartoe is onderhavige herziening opgesteld. Hiermee wordt de maat aangepast tot 3,3. Gelijkijdig wordt de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen uitgezonderd van de algemene 10%-vrijstellingsbepaling. Die bepaling wordt als het ware verdisconteerd in hetgeen het plan bij recht mogelijk maakt.

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

Voor de beoogde herziening is geen relevant beleid te vermelden. Ook heeft het geen invloed van betekenis op de functionele en ruimtelijke beschrijvingen van Zuidbroek in het moederplan en de 'onderliggende' wijzigings- en uitwerkingsplannen. Ook heeft het geen invloed op de conclusies die in het moederplan ten aanzien van de uitvoerbaarheid zijn getrokken. De toelichting van dit plan vangt daarom gelijk aan met het beschrijven van de juridische planopzet, afsluitend gevolg door de resultaten van inspraak en overleg.

2 JURIDISCHE PLANOPZET

Het moederplan is tot stand gekomen onder het regime van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Aangezien bij deze herziening de plankaart ongewijzigd kan blijven, is het mogelijk om het moederplan partieel te herzien, zonder te hoeven voldoen aan de vormvereisten die de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening stelt.

In de voorschriften worden de onderdelen waar een goothoogte is aangegeven voor aan-, uit- een bijgebouwen van 3 meter herzien, zodanig dat een goothoogte van 3,3 gaat gelden. Dat gebeurt in de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming en in de eindbestemmingen van het moederplan. Verder wordt aan in de algemene 10%-vrijstellingsmogelijkheid de bepaling toegevoegd dat die mogelijkheid niet geldt voor aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen.

3 INSPRAAK EN OVERLEG

3.1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft geen voorontwerp van deze herziening ter inzage gelegen.

3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Een voorontwerp van deze herziening is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening niet toegezonden aan de VROM-inspectie, de provincie Gelderland en/of het waterschap Veluwe. Met dit plan zijn geen belangen in het geding van die instanties.

3.3 Totstandkoming plan

Van 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.

