

Afdeling: Fysieke Leefomgeving	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:	Paraaf manager: Klik hier als u tekst wilt invoeren.	Registratienummer: ADV/23 - 17240
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: Z45933
Datum: 4 mei 2023	Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder	Paraaf jur. consultant: N.v.t.	Paraaf fin. consultant: N.v.t.	Aantal bijlagen: 1

Onderwerp:
Verspringende gootlijn Rouveen Zuid - Fase 1

Te behandelen in college B&W: 27-06-23

Beslissing college B&W:

1. 1. In te stemmen met de beleidslijn om onder voorwaarden een verspringende gootlijn toe te staan in afwijking van de bouwregels van het bestemmingsplan Rouveen-Zuid Fase 1;
2. De voorwaarde te stellen dat de verspringende gootlijn past binnen de eisen uit het Beelkwaliteitsplan Rouveen-Zuid Fase 1;
3. Bouwplannen die voldoen aan de voorwaarden toe te staan, zonder beoordeling van de Kleine Omgevingskamer en voor het afwijken van het bestemmingsplan geen leges in rekening te brengen.

Advies:

1. Instemmen met de volgende beleidslijn:
Onder voorwaarden een verspringende gootlijn toe te staan in afwijking van de bouwregels van het bestemmingsplan 'Rouveen - Zuid Fase 1';
2. De voorwaarden te stellen dat de verspringende gootlijn past binnen de eisen uit het Beelkwaliteitsplan 'Rouveen - Zuid Fase 1';
3. Bouwplannen die voldoen aan de voorwaarden toe te staan zonder beoordeling van de Kleine Omgevingskamer en voor het afwijken van het bestemmingsplan geen leges in rekening te brengen.

Bijlage:

1. Beeldkwaliteitsplan Rouveen Zuid – Fase 1 (o).

Besluit openbaar

Ja

Toelichting

Inleiding

Op 25 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Rouveen Zuid – Fase 1' en het beeldkwaliteitsplan 'Rouveen Zuid – Fase 1' vastgesteld. Het plan gaat over de nieuwbouwwijk Rouveen Zuid – Fase 1 en maakt de bouw van maximaal 80 woningen mogelijk. In het bestemmingsplan zijn onder andere de bouwregels opgenomen waar aan moet worden voldaan. In het beeldkwaliteitsplan staan de eisen van welstand die gelden voor de nieuwe woningen.

Het plangebied is opgedeeld in vier verschillende deelgebieden te weten: A1, A2, B1 en B2. Afhankelijk van het deelgebied is volgens het beeldkwaliteitsplan (onder voorwaarden) een verspringende gootlijn toegestaan. Met een verspringende gootlijn kan bijvoorbeeld een verhoogde entree (risaliet) worden gerealiseerd. De bouwregels in het bestemmingsplan maken dit echter niet mogelijk. Daarom is een afwijking van het bestemmingsplan benodigd wanneer een bouwaanvraag voorziet in een verspringende gootlijn.

Om de legeskosten en proceduretijd te beperken voor dergelijke bouwaanvragen, is onderhavig voorstel opgesteld als zijnde een beleidsregel. Uw college wordt voorgesteld deze beleidsregel vast te stellen.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor een verspringende gootlijn*

In het bestemmingsplan 'Rouveen – Zuid Fase 1' zijn maximale goothoogtes opgenomen. Aan de randen van de woonwijk geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter. Volgens het beeldkwaliteitsplan is bij woningen met een lage goot (onder voorwaarden) echter wel een verspringende gootlijn toegestaan. In de bestemmingsplan procedure is dit beschouwd als ondergeschikte afwijking, net als een dakkapel. Er is daarom geen aparte regeling voor opgenomen. Uit voortschrijdend juridisch inzicht blijkt echter dat niet juist is.

Het is niet mogelijk om binnen de regels van het bestemmingsplan af te wijken van de maximum goothoogte. Een (kleine) buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom nodig om een verspringende gootlijn te kunnen toestaan.

1.2 *Het beeldkwaliteitsplan staat een afwijkende goothoogte wel toe*

Met uitzondering van deelgebied A1, staat het beeldkwaliteitsplan 'Rouveen - Zuid Fase 1' wel een verspringende gootlijn toe. Dit is opgenomen in de regels, de schetsbeelden en referentiebeelden. In deelgebied B2 gaat de voorkeur in een aantal gevallen zelfs uit naar een verspringende gootlijn. Doordat uw college en de gemeenteraad eerder hebben ingestemd met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan, is het onder voorwaarden toestaan van een verspringende gootlijn passend binnen het beleid.

1.3 *De initiatiefnemer heeft meer zekerheid over de haalbaarheid van het plan*

Door voorwaarden vast te stellen waar een bouwplan met verspringende gootlijn aan moet voldoen, heeft de initiatiefnemer meer zekerheid over de haalbaarheid van het plan. Indien een bouwplan voldoet aan de voorwaarden mag verwacht worden dat medewerking wordt verleend.

2.1 *De voorwaarden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan*

In het beeldkwaliteitsplan 'Rouveen Zuid – Fase 1' is opgenomen dat in deelgebieden A2 en B1 per woning maximaal één ondergeschikte verspringende gootlijn is toegestaan. In deelgebied B2 hebben woningen met een lage goot aan de straatzijde, bij voorkeur een verspringende gootlijn of een aanbouw met een hoge gootlijn. Het beeldkwaliteitsplan staat een verspringende gootlijn in deelgebied A1 niet toe. De in het beeldkwaliteitsplan genoemde voorwaarden zijn van toepassing op de beleidslijn.

Toelichting

3.1 De kosten en de tijdsduur van een bouw aanvraag worden beperkt

Om een verspringende gootlijn toe te kunnen staan, is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. De Beleidsnota 'Kleine buitenplanse afwijkingen' biedt hier mogelijkheden voor. Dergelijke aanvragen worden echter doorgaans behandeld door de Kleine Omgevingskamer. Hier worden ook leges voor in rekening gebracht. Door op voorhand vast te stellen dat onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan een verspringende gootlijn, is een behandeling in de Kleine Omgevingskamer niet nodig en hoeven hier geen leges voor in rekening te worden gebracht. De kosten en tijdsduur van de behandeling van een bouw aanvraag worden hiermee beperkt.

3.2 Overige gevallen worden wel behandeld in de Kleine Omgevingskamer

Indien een bouwplan niet voldoet aan de voorwaarden, wordt het plan alsnog behandeld in de Kleine Omgevingskamer. Hier worden dan de leges voor in rekening gebracht conform de legesverordening.

Kanttekeningen

Geen.

Risico's

Geen.

Financiën (subsidies, belastingen)

n.v.t.

Uitvoering

Het besluit wordt gepubliceerd als beleidslijn en treedt daarna direct in werking.

Communicatie

Op de EPOS website (Omgevingsplein), het Gemeenteblad en in de Staphorster vindt publicatie plaats van de vastgestelde beleidsregel.

Raad

Het besluit wordt niet aan de raad voorgelegd. Het verlenen van omgevingsvergunningen middels een kleine buitenplanse afwijking is namelijk een bevoegdheid van het college.