

1. Waarom heeft de gemeente 45 jaar lang het buitengebied ongemoeid gelaten en is er nu opeens actie?

We vermoeden dat er wordt bedoeld dat bij het bepalen of bebouwing legaal is opgericht ook wordt gekeken of deze voor 1976 is opgericht. Het is namelijk niet zo dat de gemeente het buitengebied in de tussenliggende periode ongemoeid heeft gelaten.

Terugkomend op de bebouwing welke is opgericht voor 1976. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1976 staat een overgangsregeling, waarin bepaald is dat gebouwen die toen op het perceel stonden, legaal zijn. Heeft u sinds 1976 niets meer aan deze gebouwen veranderd, dan nemen we ze dankzij deze regeling in het nieuwe bestemmingsplan op.

Destijds hebben we luchtfoto's gemaakt van de situatie op dat moment.

Bebouwing die niet volgens het bestemmingsplan en zonder vergunning na 1976 is opgericht, nemen we niet op in het bestemmingsplan. Hiervoor is in de later door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen (1998 en 2011) namelijk een regeling opgenomen. Deze bepaalt dat illegaal opgerichte bouwwerken na 1976 niet worden gelegaliseerd in die bestemmingsplannen uit 1998 en 2011.

2. Wat kost het om aan het bestemmingsplan te voldoen?

Voor locaties waarbij geen strijdigheden worden geconstateerd of waar geen aanpassingen van het bestemmingsplan hoeven te worden doorgevoerd, bijvoorbeeld wanneer u er voor kiest om de strijdige situatie te beëindigen, worden geen kosten gerekend.

Op locaties waar kleinschalige aanpassingen van het bestemmingsplan nodig zijn, worden € 948,35 aan legeskosten gerekend.

Bij grotere ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast, worden hogere legeskosten gerekend. Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingen beschreven met daarbij bepaalde voorwaarden, een zogenoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Wanneer een ontwikkeling passend is binnen al deze voorwaarden dan wordt er € 3.655,55 aan leges gerekend. Voor andere ontwikkelingen wordt € 5.222,25 (woningbouw, natuur of bos plannen) of € 10.444,55 (andere ontwikkelingen, bijv. bedrijfsmatige ontwikkelingen) aan legeskosten gerekend.

Een principeverzoek, om een principe-uitspraak over het verlenen van medewerking voor bepaalde plannen te verzoeken, kost € 1.880,- aan leges. Wanneer het plan vervolgens binnen 6 maanden ongewijzigd wordt doorgezet wordt op de uiteindelijke leges, € 940,- ingehouden.

Alle legestarieven kunt u terugvinden in de [Legesverordening 2022](#). Tot slot dient u rekening te houden met overige kosten bij planontwikkeling, denk bijvoorbeeld aan het inschakelen van een ruimtelijk adviseur. De gemeente heeft geen zicht op de hoogte van deze bijkomende kosten.

3. Klopt het dat je een half jaar voor het ingaan van de Omgevingswet een plan moet indienen en zo ja, wanneer moet dit dan uiterlijk?

In principe klopt het dat een half jaar voor het ingaan van de Omgevingswet plannen bij de gemeente bekend moeten zijn, wanneer het bestemmingsplan nog moet worden gewijzigd. Onder de omgevingswet spreken we namelijk niet meer over een bestemmingsplan, maar over een omgevingsplan. Dit ligt echter wel anders voor de plannen die eventueel meegenomen moeten worden in deelgebied 5, aangezien dit hoogstwaarschijnlijk in zijn geheel een Omgevingsplan wordt.

Wanneer u op korte termijn plannen heeft om de bestemming op uw locatie te wijzigen, dan dient u rekening te houden met de uiterlijke termijn waarvoor bestemmingsplanwijzigingen

nog worden behandeld. De inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nu voorzien op 1 januari 2022. Een bestemmingsplanwijziging zal dus voor 1 juli 2022 moeten worden ingezet middels het aanleveren van alle stukken die bij een dergelijke aanpassing komen kijken.

4. Voor iedere sanering van een varkenshouderij (via de saneringsregeling varkenshouderij) ontvangt de gemeente een bepaald bedrag vanuit het rijk, komt dit geld toe aan de eigenaar van de veehouderij?

Het is op dit moment nog niet precies duidelijk waarvoor het geld dat vanuit het rijk wordt uitgekeerd kan worden ingezet. Daardoor is het ook niet duidelijk welk deel van het bedrag ten gunste kan komen voor de eigenaar. Hier zal op termijn meer duidelijkheid over komen en op dat moment zal er met de betrokken partijen hierover gesproken worden.

5. Hoe verhoudt het proces rondom de deelgebieden zich dit tot de Omgevingsvisie? Komt er een visie per deelgebied?

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in de verschillende deelgebieden staat in principe los van de Omgevingsvisie. Er komt ook geen visie per deelgebied. Wanneer u plannen heeft een ontwikkeling door te voeren op uw locatie zal uiteraard wel beoordeeld worden of deze ontwikkeling passend is binnen de bredere visie. De Omgevingsvisie zegt straks iets over de visie van de gemeente over haar hele grondgebied, binnen bepaalde thema's. Dit is niet deelgebied gerelateerd en zal ook geen specifieke gevolgen hebben voor de meeste ontwikkelingen.

6. Waarom is dan in deelgebied 4 een gedeelte van de Stipdonk eruit geknipt?

Voor het noordelijke gedeelte van de Stipdonk wordt een specifieke visie voor dat gedeelte opgesteld. Doordat het nu nog niet duidelijk is wat die visie gaat zijn hebben we er voor gekozen om de herziening voor dit gedeelte uit te stellen. Het zou namelijk zonde zijn als we nu allerlei zaken gaan regelen en kosten gaan maken, terwijl dit straks niet passend is in de specifieke visie voor dit deel. Een herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor dit gedeelte van de Stipdonk volgt in een later stadium alsnog.

7. Zijn er mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied?

Het toevoegen van een wooneenheid in het buitengebied is niet zonder meer toegestaan. In het provinciale beleid zijn hiervoor een aantal uitzonderingen gemaakt. Het gaat hierbij om de ruimte voor ruimteregeling, de landgoederenregeling en het splitsen van cultuurhistorische panden. Het splitsen van een woning kan dus alleen als er sprake is van een cultuurhistorisch pand, in de regel een monument of een beeldbepalend pand.

8. Er wordt opgeroepen om na te denken over toekomstplannen. Echter, valt een gedeelte van deelgebied 5 in een zoekgebied voor windmolens (RES 1.0). Zolang hier geen duidelijkheid is zal voor veel mensen gelden dat ze geen definitieve keuzes kunnen maken. Hoe gaat de gemeente hier mee om?

Wij roepen inderdaad op om goed na te denken over de toekomstplannen en hoe deze zich verhouden tot het bestemmingsplan. Wanneer er nog geen duidelijkheid is of het zoekgebied voor windmolens ook daadwerkelijk een plek wordt voor windmolens, is het begrijpelijk dat bepaalde keuzes worden uitgesteld. Wanneer er echter een strijdige situatie is zullen we met u het gesprek aangaan om te bekijken hoe deze strijdige situatie kan worden opgelost. Het zoekgebied voor de windmolens en de onduidelijkheid hieromtrent doet daar niets aan af.

9. Het bestemmingsplan is een fors document met vele regels enz. Is het mogelijk om een samenvatting van het bestemmingsplan te maken, zodat duidelijk wordt wat wel en niet mogelijk is qua bouwen en gebruik binnen het bestemmingsplan?

Wij begrijpen dat het gehele bestemmingsplan voor veel mensen een complexe materie is. Daarnaast erkennen we ook dat de omvang van het plan fors is. Het opstellen van een soort van samenvatting voor verschillende onderdelen van het plan is dan ook een goede suggestie. We zijn momenteel bezig met het verbeteren van de website rondom het proces met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan. Op deze website willen we op termijn ook een plek inrichten om dit soort zaken samenvattend toe te kunnen lichten. We zijn daarnaast altijd bereikbaar om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden. Daarnaast kunnen we bij de bezoeken en tijdens de keukentafelgesprekken altijd een toelichting geven op wat er wel en niet kan binnen de regels van het bestemmingsplan.