

Vragen van de raad

Gesteld op	25 juni 2025
Beantwoord op	7 juli 2025
Partij	CDA
Onderwerp	Bespreking brief B1-02

Naar aanleiding van de opmerkingen van Jacqueline Wethouder, de vraag naar hoeveel kaders er zijn, hoeveel variabiliteit hier in is én welke vinkjes er dus zijn in West Betuwe.

Dit nav: <https://gemeenteraad.westbetuwe.nl/Vergaderingen/Oordeelsvormende-vergadering-en/2025/11-juni/20:00/Bespreken-brief-B1-02-van-inwoner-over-woningbouw-initiatief-Meteren>

Vraag 1

Graag verzoek ik het college dit in een Excel formaat aan te leveren zodat duidelijk is hoeveel vinkjes er per bestemmingssoort zijn en welke kadervariabiliteit hierop van toepassing kan zijn?

Antwoord

In het Omgevingsplan zijn een kleine 400 bestemmingsplannen opgenomen van de voormalige gemeenten Lingewaal, Neerijnen en Geldermalsen met een veelvoud hiervan aan verschillende soorten bestemmingen. Deze bestemmingen hebben ieder hun eigen toetsingskader (lees voorschriften). Het is ondoenlijk om deze in een Excel bestand op te nemen.

Een initiatief start altijd met een wens/idee/verzoek van initiatiefnemer. Dit initiatief wordt getoetst aan de geldende bestemming met bijbehorende toelichting op deze bestemming. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld. Dit is het belangrijkste kader.

Vervolgens gaan we in gesprek met initiatiefnemer om voor het initiatief maatwerk te leveren. Dit is het samenspel tussen enerzijds de wensen van initiatiefnemer en anderzijds ook wat mogelijk is in relatie tot andere geldende regelgeving, beleidsnota's, milieuregelgeving (o.a. spuitzones en geluid), archeologie etc. etc. en natuurlijk de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Als het maatwerk is geleverd worden afspraken gemaakt onder welke voorwaarden de ruimtelijke procedure kan worden opgestart.

Kortom al deze en andere aspecten -indien van toepassing- moeten worden onderzocht. En zoals de wethouder het verwoordde: moeten worden "afgevinkt". De mate van "afvinken" is dus afhankelijk van de geldende bestemming en aanverwante regels.

Vraag 2

Aansluitend hierop ben ik benieuwd in welke omstandigheden er twee bedrijfswoningen mogelijk zijn?

Antwoord

Ook hier is het uitgangspunt wat in het bestemmingsplan is geregeld ten aanzien van 2^e bedrijfswoningen. In het algemeen is bij het verzoek om een 2^e bedrijfswoning, altijd de 1^e vraag: Is een 2^e bedrijfswoning noodzakelijk voor het toezicht op het aanwezige bedrijf? Dit is gezien de huidige moderne communicatiemiddelen bijna nooit (meer) het geval. Slechts in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij levende have, waarbij leven en dood in het spel kunnen zijn, wordt hier een uitzondering op gemaakt. Over het algemeen kan worden gesteld dat het noodzakelijk toezicht op het bedrijf al gewaarborgd is door de 1^e bedrijfswoning.

Vraag 3

Zou het kunnen helpen om woningbouw te versnellen als de eigenaren hiervan op de hoogte zijn?

Antwoord

Het zou zeker versnellend helpen als de initiatiefnemer of zijn/haar adviseur zich voor het indienen van een initiatief eerst verdiept in het geldende bestemmingsplan. Hier staan de (on)mogelijkheden in genoemd. Vervolgens kan hiermee bij het indienen van de aanvraag rekening worden gehouden. Dat is ook de rol van een adviseur.

Vraag 4

Komt het voor dat er afgesproken wordt een woning te slopen op een perceel, waar na afbraak weer gebouwd mag worden al dan niet met een woonbestemming?

Antwoord

Bij vervangende nieuwbouw is dit gebruikelijk. Ofwel slopen en vervolgens nieuwbouw. Soms op dezelfde plek, soms op een andere plek. Om bijvoorbeeld de bestaande woning tijdens de bouw te kunnen gebruiken als tijdelijke huisvesting. Uiteraard worden dan met initiatiefnemer afspraken gemaakt over wanneer de woning afgebroken moet worden. Dit wordt vervolgens vastgelegd in een overeenkomst. Dit alles komt voort uit de wens van initiatiefnemer zelf voor vervangende woning. In andere gevallen zal dit maatwerk zijn en is geheel afhankelijk van de situatie. Regel is wel dat de overeenstemming hierover altijd wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Vraag 5

Voor hoeveel situaties in de gemeente West Betuwe speelt dit en heeft dit recent gespeeld?

Antwoord

Hiervan houden wij geen lijsten bij. In de praktijk is dit, behalve voor vervangende nieuwbouw, eerder uitzondering is dan regel.

Vraag 6

Is het verstandig om goede woningen te slopen dan wel bestemmingen op te heffen in tijden van woningnood?

Antwoord

Zoals gezegd ligt dit bij vervangende nieuwbouw niet voor de hand. In andere gevallen zullen over sloop/herbouw afspraken (lees: maatwerk) zijn/worden gemaakt. Om het project van initiatiefnemer te kunnen realiseren zijn/worden deze afspraken vastgelegd in een overeenkomst die zowel door de gemeente als initiatiefnemer is/wordt ondertekend. Het is vanzelfsprekend wel de bedoeling dat beide partijen zich aan deze overeenkomst houden.

Vraag 7

Is het college van mening dat het in dit soort situaties verstandiger is in gesprek te gaan in plaats van sloop met dwangmaatregelen af te dwingen?

Antwoord

Dit is natuurlijk erg casusafhankelijk. Normaliter vindt er bij een initiatief altijd (voor)overleg plaats. Vervolgens wordt maatwerk geleverd zoals hiervoor al omschreven.

Om een project te kunnen realiseren worden met initiatiefnemer afspraken gemaakt en vastgelegd. Een bepaalde verplichting/afpraak (bijvoorbeeld het afbreken van een woning) kan doorgaans onderdeel uitmaken van een grotere (ruimtelijke) ontwikkeling.

Wanneer initiatiefnemer zich niet aan de afspraken houdt, wordt uit een oogpunt van zorgvuldigheid bij een handhavingprocedure altijd hoor en wederhoor toegepast. Vervolgens zal -indien van toepassing- de rechter hierover oordelen in beroep en hoger beroep.

Het kan en mag natuurlijk niet zo zijn dat gedurende het spel de spelregels worden veranderd. Bijvoorbeeld door een af te breken woning alsnog te behouden. Zoals gezegd maken de afspraken over het algemeen deel uit van een groter geheel.