

Informatienota

Datum vergadering : 26 november 2019
Registratienummer : 2561
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : 18
Onderwerp : Aanpassing Bouwverordening

Onderwerp

Aanpassing Bouwverordening

Kennisnemen van

Omschrijving van de wijzigingen tussen de bebouwde komgrenzen behorende bij de Bouwverordening die door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 januari 2019 en de bebouwde komgrenzen, behorende bij het raadsvoorstel d.d. 24 september 2019 met registratienummer 25069.

Inleiding

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel met registratienummer 25069 in de vergadering van 24 september 2019 kwam het volgende naar voren:

- a) De gevolgen van de aanpassing van de Bouwverordening zijn voor een aantal partijen niet duidelijk
- b) De wijzigingen die worden voorgesteld, zijn niet duidelijk. Een toelichting c.q. opsomming wordt door een aantal partijen gemist
- c) Niet alle raadsleden hebben de kaarten bekeken, omdat de kaarten op de i-pad niet te openen waren

In dit memo wordt op deze vragen een antwoord gegeven.

Kernboodschap

De antwoorden op de gestelde vragen luiden als volgt:

a) Gevolgen aanpassing Bouwverordening - Kruimelbeleid

De kaart waarop de bebouwde kom wordt aangeduid is een onderdeel van de Bouwverordening. De bebouwde kom is van belang bij de toetsing aan het Kruimelbeleid van de gemeente West Betuwe en bij het delegatiebesluit op basis van de Wabo.

Tijdens de raadsvergadering op 24 september 2019 kwam naar voren dat met name het Kruimelbeleid in relatie tot de bebouwde kom voor vragen zorgde. Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt als eerste getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente West Betuwe. Het bestemmingsplan is het belangrijkste toetsingskader. Als een aanvraag past binnen het bestemmingsplan en aan de andere eisen uit de Wabo, moet de aanvraag worden vergund. Een bestemmingsplan bevat ook afwijkingsmogelijkheden. Als een aanvraag niet direct binnen het bestemmingsplan past, wordt eerst hieraan getoetst.

Als de aanvraag niet op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden verleend, maakt het college de afweging of zij op basis van het Kruiemelbeleid medewerking wil verlenen aan de aanvraag. Het college heeft in april 2019 het Kruiemelbeleid vastgesteld. Dit beleid is bijgevoegd. Het maken van een ruimtelijke afweging staat bij het toepassen van het Kruiemelbeleid voorop. Een aanvraag moet passen binnen de omgeving.

Om deze toetsing zorgvuldig te laten verlopen, bevat het Kruiemelbeleid een aantal handvaten. Bij de beoordeling van een verzoek om mee te werken aan een (bouw)plan, zijn twee vragen van belang:

- 1) Wat is het ruimtelijk effect van een plan?
- 2) Wat is het belang van de aanvrager voor het plan?

Het antwoord op deze vragen kan zijn:

1. Het plan is zonder meer ruimtelijk inpasbaar
2. Het plan is ruimtelijk inpasbaar onder een aantal voorwaarden
3. Het plan is niet of moeilijk ruimtelijk inpasbaar, maar er is toch een reden om mee te werken
4. Het plan is niet ruimtelijk inpasbaar en er is geen reden om mee te werken.

De afweging om al dan niet medewerking te verlenen wordt gemaakt op basis van de volgende aspecten: ruimtelijk kwaliteit, ruimtelijke relevante aspecten, belang van de aanvrager, belang van de eigenaren c.q. gebruikers van nabijgelegen gronden, vraag of een zekerheidsstelling nodig is voor de plankosten, de vraag of er nadere eisen gesteld moeten worden aan het plan (inrichting – sloop – situering – gebruik – termijn etc.).

Het Kruiemelbeleid bevat een aantal regels voor het maken van een stedenbouwkundige afweging. In het Kruiemelbeleid worden verder de volgende zaken uitgesloten:

- Wijzigingen van gebruik ten behoeve van horeca categorie II of hoger.
- Wijzigingen van gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in categorie 3 of hoger van de VNG Bedrijvenlijst (voor bedrijven in categorie 2 zal een individuele afweging worden gemaakt).
- Wijzigingen van gebruik ten behoeve van detailhandel.
- Het gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van reguliere bewoning.
- Vergunningen waardoor een toename van het aantal woningen ontstaat ten opzichte van het meest recent door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma.

Kortom: ook al valt een perceel binnen de bebouwde kom, het is zeker geen vanzelfsprekendheid dat een aanvraag vervolgens 'automatisch' op basis van het Kruiemelbeleid wordt vergund. Het bestemmingsplan is leidend en slechts bij wijze van uitzondering wordt gebruik gemaakt van het Kruiemelbeleid. Bij het toepassen van het Kruiemelbeleid staat de ruimtelijke afweging voorop. Het college verleent uitsluitend medewerking bij ruimtelijk aanvaardbare aanvragen, zoals hierboven is vermeld. De wijziging van de bebouwde komgrenzen heeft tot gevolg dat binnen de bebouwde kom meer mogelijkheden zijn om gebruik te maken van het Kruiemelbeleid. Voor de aanvrager heeft de ligging binnen de bebouwde kom als voordeel dat geen 'zware' procedure hoeft te worden gevoerd. Dat bespaart tijd en kosten, ook voor de organisatie en de ODR.

Het bestemmingsplan voor de kernen legt de bestaande situatie vast. Gebieden die nu een groen karakter hebben, zoals bijvoorbeeld de speeltuin ten zuiden van het gemeentehuis in Asperen en de weilanden bij het gemeentekantoor in Geldermalsen, hebben in het bestemmingsplan een groene bestemming. Het bestemmingsplan maakt op deze percelen geen bebouwing mogelijk. De bestaande situatie is vastgelegd. Dat een gebied nu binnen de bebouwde kom ligt, wil niet zeggen dat deze gebieden zonder meer bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is hierin leidend.

Gevolgen aanpassing Bouwverordening – delegatiebesluit Omgevingsrecht

De bebouwde kom is ook een onderdeel in het delegatiebesluit. Het delegatiebesluit geeft aan dat in bepaalde categorieën van gevallen de gemeenteraad haar bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen delegeert aan het college. Deze categorieën bestaan uit: Wonen, extensieve recreatieve doeleinden, bijzondere doeleinden, bedrijven en bedrijvigheid, infrastructuur, nutsvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, onbebouwde gronden, natuur, het weigeren van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Bij de categorieën 'wonen' en 'bedrijven en bedrijvigheid' is sprake van het begrip 'bebouwde kom'. Nu de bebouwde kom bij een aantal kernen ruimer wordt, heeft het college meer mogelijkheden om binnen de bebouwde kom gebruik te maken van het delegatiebesluit.

Het delegatiebesluit omgevingsrecht komt aan de orde bij het voeren van een buitenplanse ontheffingsprocedure op basis van de Wabo. Deze procedure wordt uitsluitend gevoerd als sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie en als de uitvoerbaarheid is aangetoond.

b) Toelichting op de kaart

Per kaart c.q. per kern(en) wordt een toelichting gegeven op de voorgestelde wijzigingen in de bebouwde kom ten opzichte van de bebouwde kom die door u is vastgesteld op 2 januari 2019. Als een gebied of perceel nu een onderdeel wordt van de bebouwde kom, kan het college dus voor dat perceel of percelen gebruik maken van het kruimelbeleid en het delegatiebesluit bij twee categorieën van gevallen.

De wijziging van de bebouwde komgrenzen heeft tot gevolg dat binnen de bebouwde kom meer mogelijkheden zijn om gebruik te maken van het Kruimelbeleid. Voor de aanvrager heeft de ligging binnen de bebouwde kom als voordeel dat geen 'zware' procedure hoeft te worden gevoerd. Dat bespaart tijd en kosten, ook voor de organisatie en de ODR. Het is geen automatisme dat gebruik wordt gemaakt van het kruimelbeleid. Bij elke aanvraag wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Dit geldt ook voor het delegatiebesluit.

Blad 1 - Noordwest

Een aantal percelen met bedrijven erop gevestigd gelegen aan de Parkweg aan de noordzijde van Beesd zijn binnen de bebouwde kom geplaatst. Deze bedrijven grenzen direct aan de kern Beesd en zijn functioneel niet gebonden aan het buitengebied. Deze bedrijven vallen niet in het bestemmingsplan Beesd. Voor deze bedrijven is een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd.

Blad 2 – Beesd-Noord

Aan de oostzijde van Enspijk is de oostzijde van de Waalstraat binnen de bebouwde kom geplaatst, zodat mogelijke werkzaamheden aan deze straat binnen de bebouwde kom vallen. Aan de westzijde van Enspijk is de grens verlegd naar de grens van de tuinen, zodat deze binnen de bebouwde kom vallen. Aan de noordzijde van Deil is aansluiting gezocht bij de grens van het bestemmingsplan 'Deil 2018'. Percelen die horen bij woningen en als tuin of agrarisch dorpsgebied in gebruik zijn, zijn derhalve binnen de bebouwde kom geplaatst.

Blad 3 – Tricht

Bij Tricht is het bebouwingslint langs de Langstraat binnen de bebouwde kom geplaatst, vanwege de aaneengesloten bebouwing. Aan de westzijde en de zuidzijde van Tricht zijn de wijzigingen marginaal en is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie op basis van luchtfoto's.

Aan de oostzijde van Tricht is het bebouwingslint langs de Lingedijk vanwege de aaneengesloten structuur binnen de bebouwde kom geplaatst. Aan deze weg ligt ook de begraafplaats. Deze ligt nu ook binnen de bebouwde kom. Bij Buurmalsen is het bebouwingslint langs de Groeneweg vanwege de aaneengesloten structuur binnen de bebouwde kom geplaatst. Dit geldt ook voor de Rijksstraatweg aan de noordzijde van Buurmalsen. De agrarische gronden ten zuiden van Buurmalsen zijn buiten de bebouwde kom geplaatst. Vanwege het agrarische karakter passen deze niet in de bebouwde kom.

Blad 4 – Spijk

De bebouwde kom voor Spijk is uitgebreid met enkele bebouwingslinten, waarvan de belangrijkste de Zuiderlingedijk is. Bij het bebouwingslint aan de Zuiderlingedijk is sprake van een overwegend aaneengesloten structuur. Voor de Zuiderlingedijk geldt dat dit bebouwingslint voor 2 januari 2019 bij de voormalig gemeente Lingewaal wel een onderdeel vormde van de bebouwde kom. Het voorstel sluit dus aan op het voormalig ruimtelijk beleid van de gemeente Lingewaal. De bebouwde kom grens stopt waar het bebouwingslint niet meer aaneengesloten is. De grens is dus gebaseerd op de vroegere komgrens van de gemeente Lingewaal.

Bij de kern Heukelum zijn twee bebouwingslinten en Vogelswerf binnen de bebouwde kom opgenomen. De Groeneweg en de Achterweg zijn vanwege de aaneengesloten bebouwing binnen de bebouwde kom geplaatst.

Blad 5 – Asperen

Bij de kern Asperen zijn de Oude Zuiderlingedijk en de Leerdamseweg binnen de bebouwde kom geplaatst, omdat hier sprake is van een aaneengesloten bebouwingsstructuur.

Blad 6 – Rumpt

Bij Acquoy zijn twee agrarische bedrijven aan de zuidzijde van de Lingedijk buiten de bebouwde kom geplaatst. Dat komt, omdat zij gelieerd zijn aan het buitengebied. Het is dus niet logisch om deze bedrijven binnen de bebouwde kom te plaatsen. Bovendien is hier geen sprake van een aaneengesloten bebouwingslint. Aan de noordzijde van Acquoy is een bebouwingslint binnen de bebouwde kom geplaatst vanwege het aaneengesloten karakter van deze bebouwing.

De agrarische gronden ten zuiden en ten oosten van het dorp Gellicum zijn buiten de bebouwde kom geplaatst, omdat hier geen bebouwing aanwezig is. Aan de zuidkant van de kern Rhenoy is een gedeelte van de Lingedijk, gelegen ten oosten van de Linge, bij de provinciale weg, vanwege de aaneengesloten structuur binnen de bebouwde kom geplaatst. Dit gebied sluit aan bij de bebouwingsstructuur van beide dorpen. Aan de noordwestkant is de bebouwde kom van Rhenoy uitgebreid met een bebouwingslint langs de Breezij. Hierbij is aansluiting gezocht bij de woningen die zijn gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan 'Rhenoy Noord'. Dit was nog niet gebeurd bij de voormalig gemeente Geldermalsen. Bij de kern Rumpt is het bebouwingslint aan de noordzijde van de kern binnen de bebouwde kom geplaatst. De resterende wijzigingen bij deze kern zijn marginaal en zijn gebaseerd op het feitelijk gebruik van de percelen.

Blad 7 – Beesd - Enspijk

Het bebouwingslint aan de Polderdijk bij Rumpt is binnen de bebouwde kom geplaatst vanwege de aaneengesloten bebouwingsstructuur. Deze weg sluit bovendien aan bij de kern Rumpt.

Bij de kern Beesd zijn de sportvelden binnen de bebouwde kom geplaatst. Hier ligt de volgende afweging aan ten grondslag:

- De sportvelden grenzen direct aan het dorp Beesd;
- De sportvelden zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor de kern van Beesd;
- De functie is verbonden aan een kern en is niet gebonden aan het buitengebied.

Sportvelden elders in de gemeente, die niet grenzen aan een kern, zijn niet opgenomen in de bebouwde kom. De grenzen zijn hier ongewijzigd. Verder zijn het Volvo-terrein en het station Beesd binnen de bebouwde kom geplaatst. Deze functies grenzen aan de kern Beesd. Het Volvo-terrein valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Bovendien betreft het stedelijke functies. Het bebouwingslint aan de Dr.Kuyperweg is richting het noorden uitgebreid, omdat hier sprake is van een aaneengesloten structuur. De overige wijzigingen zijn marginaal en met name gebaseerd op de grens van de tuinen. Aan de noordzijde is de noordzijde van de Schuttersteeg aangegeven als grens van de bebouwde kom.

Bij de kern Enspijk is de aaneengesloten bebouwingsstructuur aan de Molenkampstraat binnen de bebouwde kom geplaatst. Dit zijn woningen en een bedrijf. Aan de westzijde is de grens van de tuinen gekenmerkt als de grens van de bebouwde kom.

Aan de zuidzijde van Deil is een gedeelte van het bebouwingslint aan de Bulkstraat binnen de bebouwde kom geplaatst, vanwege de aaneengesloten bebouwingsstructuur.

Blad 8 – Geldermalsen West

Bij de kern Deil zijn enkele agrarische percelen gelegen aan de oostzijde van Deil buiten de bebouwde kom geplaatst. De begraafplaats aan de Deilsdijk ligt aan de rand van de bebouwde kom en is vanwege haar functie binnen de bebouwde kom geplaatst. Het bebouwingslint aan de Beemdstraat in Deil is vanwege de aaneengesloten structuur en het gebruik als tuin binnen de bebouwde kom geplaatst. De Deilsdijk is vanwege het aaneengesloten karakter ervan binnen de bebouwde kom geplaatst. Het Laageinde bij Geldermalsen is binnen de bebouwde kom geplaatst vanwege het aaneengesloten karakter van de bebouwing. Ook de woningen aan de Burgemeester R. van der

Venlaan zijn binnen de bebouwde kom geplaatst vanwege het aaneengesloten karakter van de bebouwing.

Blad 9 – Geldermalsen Oost

De wijzigingen bij Geldermalsen hier zijn marginaal en beperken zich tot het verleggen van de bebouwde kom tot aan de A15. Snelwegen horen niet bij de bebouwde kom. Aan de oostzijde van Geldermalsen zijn twee percelen die grenzen aan de bebouwde kom en waar sprake is van woningen binnen de bebouwde kom geplaatst. De kern Est was in zijn geheel niet aangeduid op de eerder vastgestelde kaart.

Blad 10 – Ophemert

Bij de kern Ophemert is de bebouwing aan de Dreef vanwege het gebruik ervan en de aaneengesloten bebouwing binnen de bebouwde kom geplaatst.

Blad 11 – Vuren

Bij de kern Vuren is het bestaande bedrijf aan de zuidzijde van de dijk binnen de bebouwde kom geplaatst. Het sluit aan bij de bebouwing van de kern Vuren en het bedrijf is niet gebonden aan het buitengebied. Bovendien sluit het aan bij de bebouwde komgrens aan de zuidzijde van de kern. De bestaande bedrijvigheid aan de zuidzijde van de Graaf Reinaldweg is binnen de bebouwde kom geplaatst. Deze bedrijvigheid is qua gebruik niet gekoppeld aan het buitengebied en er is sprake van aaneengesloten bebouwing. Het bebouwingslint langs de Waaldijk, dat voornamelijk uit woningen bestaat, is vanwege het aaneengesloten karakter binnen de bebouwde kom geplaatst. Voor de Zeiving geldt dat de bebouwde kom is gebaseerd op het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. De grens is gebaseerd op de Verlengde Poolseweg, die de grens vormt tussen het bedrijventerrein en het buitengebied. Het bestemmingsplan maakt hier bedrijvigheid mogelijk. De bebouwde kom is hier uitgebreid met de percelen waarop de MacDonaldis en de Goudreinet gevestigd zijn. Dit vormt een aaneengesloten gebied met de bedrijvigheid ten westen, ten zuiden en ten noorden van deze percelen. Het tankstation aan de noordzijde is, omdat dit een onderdeel vormt van de aaneengesloten bebouwingsstructuur, ook opgenomen in de bebouwde kom.

Blad 12 – Herwijnen

Bij Herwijnen is het bebouwd gebied uitgebreid aan de zuidzijde met de ijsbaan en het landgoed. Deze functies sluiten aan bij de bestaande bebouwde kom, daarom zijn deze binnen de bebouwde kom geplaatst. Ook zijn twee bebouwingslinten langs de Waaldijk binnen de bebouwde kom geplaatst vanwege het aaneengesloten karakter van de bebouwing.

Voor Hellouw geldt dat het bebouwd gebied is uitgebreid aan de noordzijde vanwege het aaneengesloten karakter van de bebouwing en de ligging bij de kern Hellouw.

Blad 13 – Haaften

Bij de kern Haaften zijn er geen wijzigingen. Bij de kern Tuil zijn kleine wijzigingen in de vorm van bebouwingslinten of woningen die vanwege de aaneengesloten bebouwing binnen de bebouwde kom worden geplaatst. Dit geldt ook voor de kern Waardenburg. Aan de noordzijde van deze kern zijn

enkele woonpercelen vanwege het aaneengesloten karakter en de ligging in aansluiting op de kern binnen de bebouwde kom zijn geplaatst.

Blad 14 – Opijnen

Het bos ten zuiden van Neerijnen is vanwege de functie hiervan buiten het bebouwd gebied geplaatst. De oostzijde van Neerijnen is buiten het bebouwd gebied geplaatst, omdat hier geen sprake is van aaneengesloten bebouwing. Het bebouwingslint bij Opijnen is uitgebreid aan de oostzijde, omdat hier sprake is van aangesloten bebouwing.

Blad 15 – Varik

De kern Heesselt was niet op de kaart aangeduid. Bij de kern Varik zijn enkele bebouwingslinten vanwege het aaneengesloten karakter toegevoegd aan de bebouwde kom.

Kaartmateriaal

Om ervoor te zorgen dat de kaarten op een i-pad goed te openen zijn, moest de omvang van het bestand worden verkleind. Er is gevolg gegeven aan het verzoek om de kaart beter leesbaar te maken. Het schaalniveau van de kaart is verkleind. Dat heeft ertoe geleid dat het grondgebied van West Betuwe is verdeeld over 15 kaarten. Per kaart is de oude en de nieuwe bebouwde komgrens aangegeven. Door het kleinere schaalniveau is duidelijk welke kern c.q. kernen het betreft. Als u verder inzoomt in het pdf-bestand, zijn de straatnamen goed leesbaar.

Naast de pdf-bestanden wordt een viewer aan u ter beschikking gesteld. U kunt de viewer raadplegen via het volgende webadres: <https://arcg.is/1z8uiy>

Als u dit webadres intypt, krijgt u een pagina te zien met daarop twee velden. In deze twee velden vult u het volgende in:

Inlognaam: WB_RPS

Wachtwoord: RPS_WB_2019

Na het invullen van de inlognaam en het wachtwoord verschijnt het grondgebied van West Betuwe. Rechtsboven vindt u een balk waarmee u op adres kunt zoeken. U kunt ook inzoomen met uw muis en dan het hele grondgebied bekijken. Aan de linkerkant van het scherm vindt u de legenda van de kaart. Hier staan de oude en de nieuwe grenzen aangegeven. De aangeduide kleuren zijn gebaseerd op de gebiedsindeling van de gemeente.

Als u over het kaartmateriaal nog vragen heeft of behoefte heeft aan extra uitleg, kunt u contact opnemen met de griffie. De behandelend ambtenaar kan vervolgens uw vragen beantwoorden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de secretaris, de burgemeester,