

Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:

email

d.d.: 05 april 2024

Vragensteller: Bas van Sinten

Partij: ABL

Portefeuillehouder: RAG van den Berkmortel

Onderwerp: RD – Agendapunt 12 – Nota kostenverhaal

Vraag:

Vraag 1:

Op pagina 4 staat in paragraaf 1.4 benoemd dat we spreken van een 'bouwactiviteit' als er gebouwd, verbouwd of uitgebreid wordt wat niet past binnen het omgevingsplan.

De term 'bouwactiviteit' is echter in de volksmond veel breder en omvat ook bouwen wat wel binnen een omgevingsplan valt. Zou het wellicht beter zijn om dit bijvoorbeeld een 'buitenplanse bouwactiviteit' te noemen of iets dergelijks? Of zou hier juist moeten staan 'aangewezen-bouwactiviteit' wat een paar regels later in hetzelfde kader wordt beschreven?

Vraag 2:

Op pagina 4 staat genoemd: "De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie veranderd naar wonen."

Als er sprake is van een bouwactiviteit in het kader van de woningsplitsing en transformatie, valt deze dan ook onder een bouwactiviteit niet passend binnen het omgevingsplan? Of juist wel omdat de nota 'splitsing en transformatie' van toepassing is?

Vraag 3:

Op pagina 5 staat genoemd "De uitbreiding van een bestaand perceel, waarbij de oppervlakte toeneemt met ten minste 1000m²". Bij ons is niet direct helder wat hier wordt bedoeld. Als je enkel een perceel uitbreid

Vraag 4:

In het kader van bovenstaande vragen ter overweging het toevoegen van een begrippenlijst aan de nota zodat er geen onduidelijkheden bestaan over termen die gebruikt worden in de nota.

Vraag 5:

Voordat een principeverzoek wordt ingediend is er naar ons weten ook nog een mogelijkheid voor vooroverleg over de (on)mogelijkheden van een aanvraag en daarbij een inschatting van de kans van slagen. Is dit nog steeds een mogelijkheid, en zo ja, is het dan handig om dit toe te voegen aan de brochure bij stap 1?

Antwoord:Vraag 1:

"Aangewezen bouwactiviteit" is inderdaad duidelijker in deze situatie.

Vraag 2:

Artikel 8.13. lid e van het Omgevingsbesluit stelt het volgende: "de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft". Indien er met transformatie/splitsing ten minste 10 woonfuncties / woningen worden toegevoegd, is er sprake van een aangewezen bouwactiviteit, en is kostenverhaal verplicht. Er is geen sprake van een aangewezen bouwactiviteit indien een initiatiefnemer een hoofdgebouw transformeert naar woningen, waarbij er 9 of minder woonfuncties gerealiseerd worden.

De Nota transformatie en splitsing doet verder niets af aan het feit of de gemeente verplicht is tot het verhalen van kosten.

Vraag 3:

"Perceel" moet "bruto-vloeroppervlakte" zijn.

Met betrekking tot de vragen 1 t/m 3 stellen wij voor om de aanpassingen door te voeren in het de Nota Kostenverhaal. Als de commissieleden hiermee instemmen, wijzigen we het stuk en wordt dit vóór de raadsvergadering aangepast in de vergaderstukken. Met betrekking tot vraag 2 en 3 zal één-op-één worden aangesloten op de wettekst. Dit zorgt voor volledigheid en voorkomt verdere discussie.

Vraag 4:

Er is specifiek voor initiatiefnemers een leesvriendelijke brochure toegevoegd. Gezien de doelgroep en materie achten wij een begrippenlijst in de Nota Kostenverhaal van weinig toegevoegde waarde.

Vraag 5:

Er vindt niet in alle gevallen een vooroverleg plaats, alvorens een principeverzoek ingediend wordt. Per casus wordt een afweging gemaakt of een vooroverleg toegevoegde waarde heeft, zeker omdat hier ook ambtelijke inzet mee gemoeid is.

Datum beantwoording:

9-4-2024