

Memo

bebouwde kom kaart bouwverordening en afkoppeling hemelwater

Afdeling

en bij Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door

Ilse Vaartjes

Direct nummer

4384

E-mail

ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl

Datum

16 mei 2011

Aan

Geachte raadsleden,

Onderstaand een korte toelichting op de bebouwde kom kaart behorende bij de bouwverordening en de totstandkoming hiervan. In het tweede deel wordt kort ingegaan op de regeling van de afkoppeling van hemelwater in de bouwverordening.

Bebouwde kom kaart

Belang bebouwde kom kaart

Voor het gebied buiten de bebouwde kom zijn conform de Wabo (2.12 lid 1, onder a, onder 2* Wabo) meer eisen gesteld aan erfbebouwing: niet hoger dan 5 meter, en het aansluitende terrein mag niet meer dan 50% worden bebouwd dan wel de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt mag niet met meer dan 50% wordt overschreden.

Om te voorkomen dat bestemmingsplanprocedures en uitgebreide omgevingsvergunningprocedures worden gestart voor relatief kleine (bouw)plannen, terwijl deze ook kunnen worden doorlopen met een korte Wabo-procedure, dient de bijgevoegde bebouwde kom kaart te worden aangepast.

Totstandkoming bebouwde kom kaart

Een wettelijke grondslag voor het vaststellen van de bebouwde kom in het kader van de Wro ontbreekt. Uit jurisprudentie kan het volgende worden geconcludeerd:

- Voor het bepalen van de bebouwde kom is de aard van de omgeving bepalend.
- Zowel de raad als Burgemeester en Wethouders kunnen hier een besluit over nemen.

In het huidige ontheffingenbeleid van zowel de voormalige gemeente Maarssen als Loenen staat dat voor het bepalen van de bebouwde kom aansluiting moet worden gezocht bij de kaart in de bouwverordening. Bij de harmonisatie van de bouwverordeningen zijn derhalve de bestaande kaarten opgenomen. De 'oude' kaarten zijn bij deze memo gevoegd. Bij deze bestaande kaarten is het uitgangspunt gehanteerd dat er sprake moet zijn van aaneengesloten(woon)bebouwing. Er is derhalve alleen gekeken naar de stedenbouwkundige situatie, met behulp van luchtfoto's. Daarbij is een aantal nieuwbouwprojecten toegevoegd. Dit betreft bouwplannen die al gerealiseerd zijn (bijv. Op Buuren Park) of in de nabije toekomst gerealiseerd worden (Vreeland Noord / Oost). Overigens kan pas gebruik gemaakt kan worden van een verkorte omgevingsvergunningprocedure als er al woningen zijn gerealiseerd. Met een verkorte omgevingsvergunning is het niet mogelijk om woningen te realiseren maar enkel aanpassingen (bijgebouwen, uitbreiding, etc.).

Voor Breukelen bestond deze kaart nog niet en is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de grenzen conform de Verkeerswet. Vervolgens is gekeken voor welke gebieden er sprake is van aaneengesloten bebouwing. Dit is bepaald op basis van luchtfoto's. Daarnaast is de woningbouwlocatie het 4^e kwadrant meegenomen.

Afkoppeling hemelwater

Bij de harmonisatie van de bouwverordeningen van de voormalige gemeenten is het format van de gemeente Maarssen als uitgangspunt genomen. Hierin werd – in tegenstelling tot in Breukelen en Loenen – dat het hemelwater moet worden afgekoppeld dus niet mag worden afgevoerd rechtstreeks op de riolering. Deze bepaling geldt dus bij de vaststelling van de geharmoniseerde verordening voor de gehele gemeente Sichtse Vecht.
