

Toelichting bindend adviesrecht raad Omgevingswet Vlissingen

Gebiedsaanduiding

De gebiedsaanduiding heeft tot doel onderscheid te maken tussen binnen het bestaande bebouwde gebied en buiten het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Vlissingen.

De begrenzing is afgeleid van het begrip 'stedelijk gebied' uit het Besluit kwaliteit leefomgeving: 'in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'. Het 'landelijk gebied' kenmerkt zich als gebied met landschappelijke kwaliteit dat zich karakteriseert als open landschap/weidegebied of bos met recreatie- of natuurfunctie. De gemeente heeft dit begrip naar eigen uitleg vertaald in de bijlage 'Bindend advies gebiedsaanduiding'.

Artikel 1 Bindend advies ontwikkelingen binnen of grenzend het bestaande bebouwde gebied

Een stedenbouwkundig-ruimtelijk plan kan een ontwikkeling al beleidsmatig mogelijk maken. Voor ontwikkelingen binnen of grenzend aan het bestaande bebouwde gebied, waarvoor geen stedenbouwkundig-ruimtelijk plan is vastgesteld door de raad, zijn geen beleidskaders vastgelegd. Voor ontwikkelingen met een grote (maatschappelijke) impact geeft de raad alsnog een bindend advies. Dit geldt niet voor ontwikkelingen die van tijdelijke aard zijn (maximaal 10 jaar) of bij gebruikswijzigingen.

- a. Dit artikelonderdeel ziet op de bouw van nieuwe woningen in strijd met het omgevingsplan en ander door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De raad brengt advies uit bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsvergunning voor meer dan 11 woningen. Hierbij wordt er van uit gegaan dat met de realisatie van 11 of minder grondgebonden woningen de ruimtelijke impact (bijvoorbeeld op het voorzieningenniveau en de infrastructuur) in het bestaande bebouwde gebied als gering kan worden gezien. Bovendien wordt de realisatie van 11 of minder woningen in het bestaande bebouwde gebied volgens jurisprudentie niet als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Opgemerkt wordt dat het in deze situatie dient te gaan om bouwplannen voor een samenhangende aaneengesloten locatie. Het is niet toegestaan de bouw van meer dan 11 woningen op een samenhangende locatie in tweeën te splitsen en in twee afzonderlijke aanvragen in te dienen.
- b. In dit artikelonderdeel komt de oprichting en/of vergroting van een of meerdere hoofdgebouwen en eventuele (bijbehorende) bouwwerken op één locatie aan de orde. Voor de definitie van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat om alles behalve wonen (bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, culturele voorzieningen, etc.). Advies wordt uitgebracht voor oprichtingen of vergrotingen met een maximale brutovloeroppervlakte (op basis van NEN 2580) van meer dan 1.500m².

Artikel 2 Bindend advies ontwikkelingen buiten of niet grenzend aan het bestaande bebouwde gebied

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten of niet grenzend aan het bestaande bebouwde gebied heeft vaak al eerder een grote (maatschappelijke) impact op de omgeving. Daarom is hier een apart artikel voor

met afwijkende maatvoering ten opzichte van ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied. Ook vinden er buiten het bestaande bebouwde gebied andere ontwikkelingen plaats die niet binnen het bestaande bebouwde gebied plaatsvinden.

- a. In dit artikelonderdeel regelt de gemeenteraad dat voor een aanvraag voor de bouw van woningen in strijd met ander door de gemeenteraad vastgesteld beleid buiten het bestaande bebouwde gebied altijd advies uitgebracht wordt. Wanneer een aanvraag voor een woning in het landelijk gebied wel passend is binnen ander door de raad vastgesteld beleid is advies van de raad niet nodig.
- b. In dit artikelonderdeel komt de oprichting en/of vergroting van een of meerdere hoofdgebouwen en eventuele (bijbehorende) bouwwerken op één locatie aan de orde. Voor de definitie van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar het Bbl. Het gaat om alles behalve wonen (bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, culturele voorzieningen, etc.). Voor ontwikkelingen die niet passend zijn binnen ander door de raad vastgesteld beleid zijn, wordt in alle gevallen dat een bindend advies uitgebracht.
- c. Dit artikelonderdeel ziet op de bouw van een windturbine met een tiphoogte hoger dan 21 meter. De bouwhoogte van een windturbine wordt bij een windturbine met een horizontale as gemeten tussen het hoogste punt dat de rotor kan innemen en het peil (tiphoogte). Windturbines hebben buiten bebouwd gebied vanwege de hoogte eerder een impact op de omgeving, het landschap en de fauna. Voor ontwikkelingen die niet passend zijn binnen ander door de raad vastgesteld beleid zijn, wordt in alle gevallen dat een bindend advies uitgebracht.
- d. Dit artikelonderdeel ziet op de bouw van opstellingen voor zonne-energie buiten het bouwvlak. Opstellingen voor zonne-energie hebben een impact op de omgeving en het landschap. Voor ontwikkelingen die niet passend zijn binnen ander door de raad vastgesteld beleid zijn, wordt in alle gevallen dat een bindend advies uitgebracht.

Artikel 3 Evaluatie

Dit artikel spreekt voor zich.