

Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening.

Een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan en mits voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, wordt getoetst aan de volgende beleidsregels:

1. Er wordt aansluiting gezocht bij de fasering die is aangegeven in het geldende Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen. Het streven is er op gericht te kunnen voldoen aan het wettelijk vereiste om op 1 juli 2013 geen bestemmingsplannen meer te hebben die ouder zijn dan 10 jaar. Bovendien is een van de gedachten achter het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen dat er meer eenheid komt in de planologische regelingen, er minder planologische regelingen zijn en er gewerkt wordt met grotere plangebieden. Indien de gewenste ontwikkeling past in een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt of heeft gelegen, moet gewacht worden op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
2. De uitvoerbaarheid van het concrete project. Als er getwijfeld wordt aan de uitvoerbaarheid van de aanvraag (als bijvoorbeeld de aanvrager geen eigenaar is van de gronden of het gaat om verontreinigde grond waar de provincie nog een saneringsplan voor moet vaststellen) wordt er geen procedure voor een herziening van het bestemmingsplan of het afwijken van het bestemmingsplan gevoerd.
3. De volledigheid van de aanvraag. De aanvraag moet buiten de wettelijke verplichtingen in ieder geval zijn voorzien van:
 - a. een omschrijving van het project (doel en functie) en een gebiedsbeschrijving;
 - b. situatietekeningen:
 - I. kadastrale situatie van het perceel;
 - II. huidige situatie inclusief de directe omgeving;
 - III. situatie na realisering van het project;
 - c. een beschrijving van het geldende en het in voorbereiding zijnde planologische regime;
 - d. een toetsing aan het rijks-, provinciaal en regionaal beleid en normstelling;
 - e. motivering of en hoe voldaan wordt aan de eisen die voortvloeien uit milieuwetgeving en andere ruimtelijke relevante wetgeving;
 - f. een stedenbouwkundige schets of inrichtingsschets van het project met toelichting;
 - g. motivering of en zo ja, hoe voldaan wordt aan duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
 - h. aangegeven moet worden op welke wijze het project de samenhang in het geldende ruimtelijke beleid dient;
 - i. een beschrijving van de ruimtelijke effecten;
 - j. een toelichting waaruit blijkt dat het project is getoetst aan de relevante beleidsnota's die door de gemeenteraad en/of het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld en bekendgemaakt.
 - k. voor zover van toepassing een planschadeovereenkomst, dan wel een anterieure overeenkomst voor de afwenteling van exploitatiekosten tussen gemeente en aanvrager.

Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist.

Op grond van artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist, indien het college wil meewerken aan een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is vereist (projectbesluit onder de Wet ruimtelijke ordening). De wettekst luidt als volgt: voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in lid 1 onder c Wabo wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Vanwege het systeem van de wet zit er geen delegatiemogelijkheid in het Bor maar wel een mogelijkheid voor de gemeenteraad om categorieën van gevallen aan te wijzen waarover de gemeenteraad op voorhand geen bedenking heeft.

De volgende categorieën van gevallen worden aangewezen, tenzij er sprake is van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten:

- a. het bouwen¹ ten behoeve van een woonfunctie² en daarmee samenhangende bebouwing en het omzetten van bestaande functies naar een woonfunctie, mits de omvang van de ontwikkeling niet groter is dan 25 woningen;
- b. het bouwen en uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het omzetten van bestaande functies³ in functies ten behoeve van voorzieningen van educatieve, (sociaal-)medische, sportieve, recreatieve, (sociaal-)maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard, mits:
 - de omvang van een sportieve of recreatieve ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving niet in de weg staat en in ieder geval niet meer dan 1.000 bezoekers per dag trekt;
 - de omvang van scholen minder is dan 1.000 leerlingen;
 - het gaat om zorginstellingen met minder dan 250 bedden.
- c. Het oprichten en uitbreiden van winkels, bedrijvigheid, horeca en kantoren en de daarbij behorende voorzieningen en het omzetten van bestaande functies naar winkel-, bedrijfs-, horeca- (met uitzondering van nachthoreca), en kantoorfuncties, mits:
 - de ontwikkeling van zelfstandige kantoren niet groter is dan 5.000 m² brutovloeroppervlakte (bvo);
 - de ontwikkeling van een kantoor, behorend bij een bedrijf (op een bedrijventerrein), mits niet groter is dan 50% van het bvo van het bedrijf, tot een maximum van 3.000m² bvo
 - de ontwikkeling van detailhandel niet groter is dan 2.500 m² bvo en met uitzondering van buurtwinkels, wordt gerealiseerd in het Stadscentrum of de wijkcentra;

¹ Onder bouwen wordt in dit besluit tevens verstaan herbouwen, verbouwen, vernieuwen en uitbreiden

² Onder woonfunctie worden woningen, woonzorgcentra, woonwagens etc. verstaan, inclusief de bij die functie behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen zoals garages, carports, parkeerkelders zwembaden etc.

³ Onder 'bestaande bebouwing', 'bestaand gebruik' en 'bestaande functie' wordt in dit besluit niet alleen verstaan de feitelijke situatie, maar tevens de bebouwing, het gebruik en/of de functie die mogelijk is ingevolge een geldend bestemmingsplan of verleende bouwvergunning, vrijstelling, ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning

- de ontwikkeling van horeca niet groter is dan 350m² bvo;
- d. Het bouwen van kiosken en paviljoens, alsmede bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer;
- e. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe lokale wegen alsmede water-, parkeer-, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen;
- f. De ontwikkeling van maximaal 5 ha bedrijven(terrein);
- g. Het vernieuwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde niet-agrarische woningen in het buitengebied, mits de maximale inhoudsmaat niet meer dan 650 m³ bedraagt;
- h. Het vernieuwen, verbouwen en vergroten van bestaande agrarische bedrijfswoningen en het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een bestaand te vergroten agrarisch bouwperceel tot maximaal 1,5 ha.

Randvoorwaarden / overige

Voor alle genoemde categorieën geldt dat daaronder het bouwrijp maken, ophogen en het verrichten van andere noodzakelijke werken en werkzaamheden ten behoeve van de bovengenoemde functies en bestemmingen begrepen is.

Voor alle genoemde categorieën geldt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd mag zijn met door de raad vastgesteld ruimtelijk relevant beleid.

In ieder geval wordt onder ruimtelijk relevant beleid de gemeentelijke structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening verstaan.

In de voorgaande categorieën van gevallen wordt de exploitatieplanbevoegdheid als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Het college van burgemeester en wethouders geeft bij de uitoefening van deze bevoegdheid toepassing aan de "Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening".