

Beleidsregel afwijken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten light (BOPA light)

Beleidsregels voor buitenplanse activiteiten die niet voldoen aan de regels van het Omgevingsplan

1. Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen maken vanaf die datum van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (evenals een aantal gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat).

Met de komst van de Omgevingswet is de kruimellijst uit artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) komen te vervallen, omdat het Bor is ingetrokken. Hierdoor is het alleen nog mogelijk om aanvragen die in strijd zijn met het omgevingsplan te vergunnen middels een buitenplanse omgevingsplan activiteit. In het verleden was het op grond van de kruimellijst eenvoudiger, sneller en goedkoper om dit soort kleine afwijkingen te verlenen.

Om kleine afwijkingen van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan eenvoudig en consequent te laten verlopen, kiezen we voor het opstellen van een afwijkingenbeleid voor kleine buitenplanse omgevingsplan activiteiten. Ook wordt hiermee willekeur voorkomen en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd.

2. Doel

Het doel van het afwijkingenbeleid is het bieden van een duidelijk en actueel kader waarbinnen in de gemeente Molenlanden wordt omgegaan met activiteiten die afwijken van het Omgevingsplan en die we als gemeente eenvoudiger aanvraagbaar en toetsbaar willen maken.

2.1 Subdoelen:

- 2.1.1 Kortere ruimtelijke onderbouwing
- 2.1.2 Lagere leges
- 2.1.3 Kortere besluitvorming (onder mandaat)
- 2.1.4 Een basis voor verwerking in het Omgevingsplan

3. Algemeen

3.1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen kennen hun definitie in Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) in bijlage 1. Deze begrippen zijn van toepassing op de beleidsregel afwijken voor kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De wijze van meten wordt benoemd in de meetvoorschriften zoals opgenomen in artikel 2.23 BBL.

Voor de begrippen die niet opgenomen zijn in het BBL volgt hieronder een opsomming:

3.1.1 Bedrijf aan huis: Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, of het geheel of overwegend door handwerk te verrichten arbeid, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend.

3.1.2 Bed & Breakfast: het verstrekken van logies met ontbijt.

3.1.3 Detailhandel: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder eventueel de uitstalling ten behoeve van die verkoop), verkopen en / of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

3.1.4 Kelder: een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil, volledig gelegen onder een gebouw.

3.1.5 Voorgevelrooilijn: De voorgevelrooilijn als bedoeld in het Omgevingsplan.

3.1.6 Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

3.1.7 De (bouw-)hoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.1.8 Breedte van een bouwwerk: de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het bouwwerk).

3.1.9 Dakhelling: Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.1.10 De goothoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.1.11 De inhoudsmaat van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, met uitzondering van een eventueel aanwezige kelder.

4. Toepassingsbereik

Voor de specifieke gevallen waar dit beleid op van toepassing is, is gebaseerd op de vervallen artikelen 4 en 5 van Bijlage II van het Bor.

Deze beleidsregels zijn van toepassing op de volgende gevallen:

4.1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. De oppervlakte mag niet meer dan 150 m².

4.2. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en

- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².
- 4.3. Een bouwwerk geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen;
- a. niet hoger dan 10 m, en;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².
- 4.4. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw, installaties of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- 4.5. Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.
- 4.6. Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.
- 4.7. Het gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied;
- 4.8. Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- 4.9. Het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning.
- 4.10 Tijdelijk afwijkingen van het omgevingsplan met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 10 jaar.
- 4.11 Het hobbymatig gebruiken van gronden.

5. Gemeentelijk beleid voor afwijkingen

5.1. Bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.1.

5.1.1. Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, als bedoeld in artikel 4.1., bij een woning zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. het aantal woningen wordt niet vergroot;
- b. bijbehorende bouwwerken worden in het achtererfgebied gerealiseerd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken zijn niet voorzien van een dakterras;
- e. de gezamenlijk te bebouwen oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de bij het bebouwingsgebied bedragen met een maximum van:
 - l. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van het achtererfgebied;

- II. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- III. in geval van een perceel groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- h. indien het bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een plat dak en tegen het hoofdgebouw wordt aangebouwd mag de goothoogte:
 - I. maximaal 3,5 meter bedragen, en;
 - II. tot een maximum van 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag;
- i. indien er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.

5.1.2 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (erker)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, als bedoeld in artikel 4.1., bij een woning voor de voorgevel, aan het hoofdgebouw, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. de breedte van het bijbehorende bouwwerk mag maximaal 1/3 van de breedte van de voorgevel bedragen;
- b. de diepte van het bijbehorende bouwwerk gemeten vanuit de voorgevel mag 1 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk mag maximaal 3 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.

5.1.3 Vervangen bestaande bijbehorende bouwwerken

Indien op een perceel reeds meer legale bijbehorende bouwwerken, als bedoeld in artikel 4.1., aanwezig is dan is toegestaan, mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door een nieuw bouwwerk waarbij de oppervlakte en inhoud van de te slopen bouwwerken als maximum wordt gehanteerd. Uitzondering hierop vormen bouwwerken waarvoor in het geldende bestemmingsplan een specifieke sloopregeling is opgenomen.

5.2. Een bouwwerk geen gebouw zijnde zoals bedoeld in artikel 4.3.

5.2.1. Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de voorgevelrooilijn van bedrijfsgebouwen

Voor de voorgevelrooilijn van bedrijfsgebouwen mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bedoeld in artikel 4.3., worden gerealiseerd, met uitzondering van:

- a. vlaggenmasten, waarvan per 5 strekkende meter gevel van het betreffende gebouw 1 vlaggenmast is toegestaan;
- b. ballenvangers ten dienste van sport indien sprake is van een terrein waar sportfaciliteiten zijn gelegen;

- c. lichtmasten ten dienste van sport bij een sportveld, wanneer wordt aangetoond dat geen onevenredige overlast voor de omgeving ontstaat;
- d. reclame-uitingen, niet aan de gevel van het gebouw bevestigd, waarbij per hoofdgebouw:
 - I. de totale oppervlakte maximaal 5m² mag bedragen;
 - II. de hoogte maximaal 4 meter mag bedragen, niet hoger dan het hoofdgebouw;
- e. erfafscheidingen, mits;
 - I. niet hoger dan 2 meter;
 - II. deze op dezelfde bestemming worden gerealiseerd als het hoofdgebouw.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, achter de voorgevelrooilijn

Achter de voorgevelrooilijn mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bedoeld in artikel 4.3., worden gerealiseerd, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen waarbij de hoogte maximaal 2 meter bedraagt, mits op dezelfde bestemming;
- b. vlaggenmasten, waarvan per 5 strekkende meter gevel van het betreffende gebouw 1 vlaggenmast is toegestaan, met uitzondering van erven bij woningen;
- c. ballenvangers ten dienste van sport;
- d. lichtmasten ten dienste van sport, wanneer wordt aangetoond dat geen onevenredige overlast voor de omgeving ontstaat.

5.3 Ondergeschikte bouwdelen en niet op de grond staande buitenruimtes, zoals bedoeld in artikel 4.4.

5.3.1 Dakopbouwen

Dakopbouwen, zoals bedoeld in artikel 4.4., zijn toegestaan wanneer er een precedent aanwezig is. Onder precedent wordt verstaan een gelijkvormige dakopbouw met gelijke afmetingen, die geplaatst is op een identieke of vergelijkbare woning.

5.3.2 Nokverhogingen

Voor nokverhogingen, zoals bedoeld in artikel 4.4, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. op kappen waar de dakhelling 30 graden of minder is;
- b. de vrije hoogte onder de nok in de bestaande situatie 2,0 meter of minder is;
- c. bij rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen;
- d. bij tussenwoningen de nokverhoging over de gehele woningbreedte;
- e. gericht naar de achterzijde;
- f. met gesloten zijwanden;
- g. dakhelling van de nokverhoging is gelijk aan die van de woning;
- h. de afstand tussen de onderkant van de nokverhoging en de dakvoet van de woning is ten minste 1 m;
- i. op een bouwblok waar reeds nokverhogingen aanwezig zijn, dient deze gelijkvormig met gelijke afmetingen uitgevoerd te worden;
- j. de dakbedekking (dakpan) van de dakopbouw dient gelijk te zijn aan die van het bestaande dakvlak;

5.4 Het wijzigen van gebruik van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 4.8.

5.4.1. Bed & Breakfast

Voor het wijzigen van het gebruik, zoals bedoeld in artikel 4.8., van een deel van een tot woning bestemd pand en/of bijbehorend bouwwerk voor een bed & breakfast zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. de woonfunctie dient te allen tijde als overwegende hoofdfunctie gehandhaafd te blijven en de hoofdgebruiker verblijft dan ook 's nachts in de woning wanneer van de bed & breakfast gebruik wordt gemaakt;
- b. de omvang is beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing met een maximum van 60 m²;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast mag maximaal 4 bedragen;
- d. als parkeernorm wordt 1 extra parkeerplaats per kamer op eigen terrein gehanteerd;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. de bed & breakfast dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

5.4.2. Beroep of bedrijf aan huis

Een wijziging van het gebruik, zoals bedoeld in artikel 4.8., van woningen in de bebouwde kom, ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. het aantal woningen gelijk blijft;
- b. het gebruik niet meer dan 25% van het bebouwde bruto vloeroppervlak omvat met een maximum van 60 m²;
- c. activiteiten waar bezoek verwacht moet worden, zijn alleen mogelijk wanneer minimaal 1 extra parkeerplaats wordt gerealiseerd op eigen terrein, naast de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de woonfunctie;
- d. het gebruik geen ernstige en/of onevenredige hinder oplevert voor de directe woonomgeving en geen ernstige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- e. de woonfunctie van het desbetreffende perceel de hoofdfunctie blijft;
- f. degene die de bedrijfs- en/of beroepsactiviteit uitoefent permanent de woning bewoont;
- g. er geen sprake is van detailhandel;
- h. de activiteit er niet voor zorgt dat een inrichting ontstaat waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van de Wet milieubeheer.

5.5 Tijdelijke afwijkingen, zoals bedoeld in artikel 4.10

5.5.1 Bijzondere woonvormen

Voor het realiseren van bijzondere woonvormen, zoals opgenomen in geldend beleid, welke tijdelijk van aard zijn zoals bedoeld in artikel 4.10, geldt het afwijkingenbeleid. De beleidsregel is van toepassing op de volgende (tijdelijke) woonvormen:

- a. Tiny & small houses: volgens de menukaart 'Inpassing tiny en small houses' en het maximaal 11 eenheden omvat;
- b. Pré- en post- mantelzorgwoning: volgens 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Molenlanden';
- c. Huisvesting roepen arbeidsmigranten: volgens: 'Beleidsnotitie huisvesting (groepen) arbeidsmigranten Molenlanden November 2022';
- d. Overige bijzondere woonvormen waarvoor een beleidsregel of kader is vastgesteld, voor een periode van maximaal 10 jaar.

5.5.2 Tijdelijke woonvoorziening in verband met bouwwerkzaamheden

Voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen in verband met bouwwerkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.10, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. er dient sprake te zijn van aantoonbaar bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
- b. de tijdelijke woning mag alleen gebruikt worden door de hoofdgebruiker van de woning genoemd onder a;
- c. de maximale termijn voor het gebruiken van een tijdelijke woonvoorziening is 2 jaar;
- d. de woonvoorziening mag alleen aanwezig zijn tijdens het bouwproces, tot 2 weken na voltooiing van het bouwproces;
- e. de noodzaak dient te worden aangetoond;
- f. er mag een tijdelijke woonunit worden geplaatst of de tijdelijke woonvoorziening moet worden gerealiseerd in een bestaand bijbehorend bouwwerk;
- g. een tijdelijke woonunit moet verwijderd worden na verstrijken van de termijn onder c. dan wel onder d.

5.5.3 Tijdelijke woonvoorziening in verband met agrarische bedrijfsovername

Voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 4.10, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. er dient sprake te zijn van bedrijfsovername bij een agrarisch bedrijf. Dit moet worden aangetoond door een onafhankelijke externe commissie;
- b. de tijdelijke voorziening mag alleen worden gebruikt door degene die het bedrijf overneemt of degene die het bedrijf laat overnemen;
- c. de termijn die noodzakelijk is voor de tijdelijke woonvoorziening dient aangetoond te worden, waarbij de maximale termijn voor het plaatsen of realiseren van een tijdelijke woonvoorziening 5 jaar bedraagt;
- d. de woonvoorziening mag alleen aanwezig zijn gedurende de periode dat sprake is van bedrijfsovername.

5.6 Hobbymatig gebruik agrarische gronden

5.6.1 Schuilgelegenheden

Voor het hobbymatig gebruik van gronden zoals bedoeld in artikel 4.11 en het realiseren van hierbij behorende schuilgelegenheid buiten het bouwvlak, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. per woning of bedrijfswoning één schuilgelegenheid mag worden gerealiseerd en de noodzaak in het kader van dierenwelzijn wordt aangetoond;
- b. de schuilgelegenheid wordt op een aaneengesloten kavel van tenminste 5.000 m² geplaatst;
- c. de belangen van omliggende functies op grond van richtafstanden worden niet onevenredig geschaad en de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 50 meter;
- d. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer mag bedragen dan 20 m², gerealiseerd in één schuilgelegenheid per woning of per bedrijfswoning;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f. eenvoudig oplopende dakconstructie van minimaal 15 graden;
- g. de schuilgelegenheid mag aan maximaal 3 zijden worden omsloten door wanden;
- h. wanneer het woon- of agrarisch perceel direct grenst aan het perceel dat wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren dient de schuilgelegenheid in beginsel op het woon- of agrarisch perceel geplaatst te worden, binnen de bestaande bouwmogelijkheden bij voorkeur achter bestaande bebouwing;
- i. er moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing met groen en streekeigen beplanting en door gebruik te maken van passend materiaal- en kleurgebruik;
- j. de schuilgelegenheid niet wordt gebruikt voor de opslag van materialen;
- k. dit bouwwerk alleen aanwezig mag zijn wanneer de gronden hobbymatig gebruikt worden.

5.6.2 Paardenbak

Voor het hobbymatig gebruik van gronden en het realiseren van hierbij behorende paardenbak buiten het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 4.11, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. per woning of per bedrijfswoning is 1 paardenbak toegestaan;
- b. het hobbymatig houden van dieren (inclusief gebruik van paardenbakken) plaatsvindt op een minimale afstand van 25 meter van (bedrijfs)woningen van derden;
- c. een paardenbak moet direct grenzend aan het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of op een afstand van ten hoogste 50 meter van het woonerf worden gerealiseerd;
- d. er dient rekening gehouden te worden met een minimale afstand van 25 meter van openbaar gebied en buurpercelen in verband met geur, stof en geluid;
- e. de maximale omvang 20 bij 40 meter (800 m²) is;
- f. de paardenbak dient te worden voorzien van een open afrastering van maximaal 1,5m hoog en maximaal 20% gesloten;
- g. De paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden wat blijkt uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de directe omgeving geïnformeerd is (zie categorie 1 participatie bij bouwen);
- i. er enkel hobbymatig gebruik van wordt gemaakt door de grondeigenaar;
- j. de paardenbak achter de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd;
- k. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- l. deze bouwwerken mogen alleen aanwezig zijn wanneer de gronden hobbymatig gebruikt worden.

6. Maatwerk buitenplanse omgevingsplanactiviteiten “light”

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de onderdelen van artikel 4 die niet in artikelen 5.1 tot en met 5.4 genoemd zijn, geldt de volgende regel:

- a. Per geval moet de omgevingsvergunning gemotiveerd worden middels een onderbouwing (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) als bedoeld in artikel 6.

Er wordt geadviseerd voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een principeverzoek in te dienen waarbij de haalbaarheid en wenselijkheid van een initiatief kan worden beoordeeld.

Toelichting

Voor de overige BOPA's light die vallen onder de onderdelen van artikel 4 dient per aanvraag voor een (kleine) BOPA een motivering te worden opgesteld. Deze motivering is een beperkte ETFAL en wordt gezien als een onderbouwing. Om deze motivatie te toetsen kan er gebruik gemaakt worden van het vragennummer van de gemeente Molenlanden (dit betreft een intern proces).

Voor (de overige) kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteiten dient per aanvraag bekeken te worden of we medewerking willen verlenen. Om voorafgaand aan een aanvraag een uitspraak van het college te ontvangen van het college over de wenselijkheid van uw aanvraag, adviseren wij u als initiatiefnemer om een principeverzoek in te dienen.

7. Beoordelingsregels afwijken kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Gevraagd wordt om een ruimtelijke onderbouwing voor een kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze onderbouwing bestaat (minimaal) uit de volgende onderdelen:

- a. onderbouwing van een buitenplanse omgevingsplan activiteit van relevante aspecten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals omschreven in artikel 8.0.a lid 2 Bkl;
- b. participatie (in gevallen dat deze verplicht is gesteld in de lijst verplichte participatie);

8. Weigeringsgronden

Het college van B&W is bevoegd om een omgevingsvergunning te weigeren voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in de volgende gevallen:

- a. er is strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevraagde activiteit is bijvoorbeeld in strijd met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid;
- b. er is strijdigheid met de beoordelingsregels uit het Bkl;
- c. de omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
- d. de omgevingsplanactiviteit belemmert het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld;

Het vaststellen van deze beleidsregels heeft tot gevolg dat het college van B&W, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. Als een initiatief niet voldoet aan het beleid, maar de uitwerking dusdanig onevenredig is in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. In dergelijke gevallen kan op grond van de

hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken zodat toch medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

9. Hardheidsclausule

In overeenstemming met artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht handelen burgemeester en wethouders overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het met de beleidsregel te dienen doel. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders derhalve afwijken van de beleidsregel.

10. Gelijkheidsbeginsel

Wanneer op grond van een redelijke motivering in een eerdere, soortgelijke situatie vergunning is verleend, zal met verwijzing naar deze motivering vergunning worden verleend voor het verzoek dat in behandeling is genomen.

11. Nadeelcompensatie

Bij het verlenen van een omgevingsplanactiviteit die voldoet aan deze beleidsregels dient, na inschatting van het schaderisico, een overeenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid van de Omgevingswet. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer/vergunninghouder de eventuele indirecte schade voortkomend uit het schadeveroorzakende besluit als bedoeld in artikel 15.1, lid 2 van de Ow Omgevingswet voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren op kosten van de initiatiefnemer een planschadeanalyse opgesteld.