

Variante 4: Tussenvariant categorieën Adviesrecht (meer loslaten)

Gebied I: Kernen en overige bebouwde kom

De gebieden worden op kaart aangeduid en maken onderdeel uit van het definitieve voorstel over het adviesrecht

Algemeen

Voor alle woningbouw en ontwikkelingen van nieuwe overige functies in **gebied I** (kernen en overige bebouwde kom) stelt de raad kaders voor stedenbouwkundige aspecten/beeld en kwaliteit vast in instrumenten van de Omgevingswet; Omgevingsvisie en Omgevingsplan

Bij deze ontwikkelingen geeft de raad een (bindend) advies aan het college:

Toelichting

Woningbouw

- o Woningbouw van 50 of meer woningen in kernen en overige bebouwde kom;
- o Woningbouw van 12 t/m 49 woningen in kernen en overige bebouwde kom: bij strijd met het vastgestelde woonbeleid.

Deze categorie woningbouw geldt niet (indien van toepassing) na instemming met een (ontwerp) stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad, zoals beschreven in de Notitie Inbreidingslocaties. Als de gemeenteraad heeft ingestemd met een stedenbouwkundige visie hoeft het plan dus niet opnieuw langs de raad.

De ondergrens van 12 is afgeleid uit de jurisprudentie over de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Horeca met bijbehorende voorzieningen, indien er sprake is van:

- o Meer dan 250m2 bebouwing;
- o Categorie 2 en hoger van de horecalijst;
- o Ligging buiten het centrum zoals op de kaart behorende bij Omgevingsvisie

Komt er horeca in een pand of op een locatie met een andere bestemming (nieuwbouw) dan is wijziging van het Omgevingsplan nodig en komt het daarom langs de gemeenteraad, tenzij de raad deze bevoegdheid delegeert aan het college.

Overige voorzieningen voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of wegverkeer:

- o wanneer de oppervlakte meer dan 75m2 is of wordt.

Bedrijfsdoeleinden (waaronder kantoren) en maatschappelijke doeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen, maar alleen in geval van vervangende nieuwbouw of functiewijziging van bestaande bebouwing. Voorwaarden:

- o Bij omvang van bebouwing van 1500m2 of meer;
- o Er is sprake van toename van bebouwd oppervlak (*voorstel is de toename te kwantificeren om te voorkomen dat bij een relatief geringe toename het initiatief langs de raad moet*)

Detailhandel (regulier) met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen, functiewijziging met vervangende nieuwbouw of gebruik van bestaande bebouwing. Voorwaarden:

- o Bij omvang van bebouwing van 500m2 of meer;
- o Er is sprake van toename van bebouwd oppervlak (*voorstel is de toename te kwantificeren om te voorkomen dat bij een relatief geringe toename het initiatief langs de raad moet*)

Detailhandel (regulier), bedrijfsdoeleinden (waaronder kantoren) en maatschappelijke doeleinden, met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen, bij algehele nieuwbouw of uitbreiding bij bestaande bebouwing. Voorwaarden:

Of: **Bedrijfsdoeleinden (waaronder kantoren) en maatschappelijke doeleinden** met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen, maar alleen in geval van vervangende nieuwbouw of functiewijziging van bestaande bebouwing. Voorwaarden:

- o Bij omvang van bebouwing van 1500m2 of meer;
- o Er is **geen** sprake van toename van bebouwd oppervlak

Detailhandel (regulier) met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen, functiewijziging met vervangende nieuwbouw of gebruik van bestaande bebouwing. Voorwaarden:

- o Bij omvang van bebouwing van 500m2 of meer;
- o Er is **geen** sprake van toename van bebouwd oppervlak

Detailhandel (regulier), bedrijfsdoeleinden (waaronder kantoren) en maatschappelijke doeleinden, met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen, bij algehele nieuwbouw of uitbreiding bij bestaande bebouwing. Voorwaarden:

<ul style="list-style-type: none"> ○ Bij omvang van bebouwing van 500m2 of meer; ○ De nieuwbouw of uitbreiding vindt plaats binnen de betreffende bestemming <p>Detailhandel (volumineus) met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen in geval van uitbreiding bij bestaande bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij omvang van bebouwing van 1500m2 of meer; ○ Ligging alleen op een bestaand bedrijventerrein 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bij omvang van bebouwing van 500m2 of meer; ○ De nieuwbouw of uitbreiding vindt plaats buiten de betreffende bestemming <p>Detailhandel (volumineus) met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen in geval van uitbreiding bij bestaande bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij omvang van bebouwing van 1500m2 of meer; ○ Ligging buiten een bestaand bedrijventerrein <p>Of: Wil de raad alle uitbreidingen zien buiten bedrijven terrein of alleen de groter dan 1500m2 na realisatie.</p>
<p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Functiewijziging van onbebouwde gronden van meer dan 1500m2 en een toename van bebouwd oppervlak (niet zijnde een activiteitenterrein, evenemententerrein of een motorcrossterrein of daarmee gelijk te stellen activiteiten); ○ Functiewijziging van onbebouwde gronden naar activiteitenterrein, evenemententerrein of een motorcrossterrein of daarmee gelijk te stellen activiteiten; ○ Plannen die niet passen binnen een wijzigingsbevoegdheid van het (tijdelijke) Omgevingsplan; ○ Ontwikkelingen in strijd met geldende beleidsregels, voor initiatieven die geen negatieve impact hebben op vastgestelde gebiedswaarden en een bijdrage leveren aan de opgaven en ambities die geformuleerd zijn in de Omgevingsvisie en ander beleid. 	

Gebied II Bestaand buitengebied	
<i>De gebieden worden op kaart aangeduid en maken onderdeel uit van het definitieve voorstel over het adviesrecht</i>	
<p>Algemeen</p>	
<p>Voor alle woningbouw en alle ontwikkelingen over nieuwe overige functies in gebied II (buitengebied) stelt de Raad kaders voor stedenbouwkundige aspecten/beeld en kwaliteit vast in instrumenten van de Omgevingswet; Omgevingsvisie en Omgevingsplan</p>	
<p>Bij deze ontwikkelingen geeft de raad een (bindend) advies aan het college:</p>	
<p>Woningbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ woningbouw van 4 of meer woningen. 	<p>Toelichting</p> <p>Het toevoegen van maximaal drie woningen past als ontwikkeling binnen het sloop voor kansen beleid. Een ontwikkeling van 4 of meer woningen past dus niet meer in dit beleid en voorstel is deze voor te leggen aan de gemeenteraad.</p>
<p>Agrarisch</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nieuwvestiging van een agrarische bedrijf; ○ uitbreiding/vergroting van een agrarische bedrijf, groter dan het Omgevingsplan (bestemmingsplan) toestaat; ○ omschakeling van een agrarisch bedrijf. 	<p>Nieuwvestiging van agrarische bedrijven komt nog amper voor en gezien de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector is het ook niet te verwachten dat dit in de toekomst zal veranderen. Er komen veel agrarische erven vrij en als iemand een nieuw agrarische bedrijf zou willen starten, is het logischer om daarvoor een vrijkomend erf te gebruiken. Mocht het desondanks toch eens voorkomen dat er sprake is van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, dan zal dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad. De Omgevingsvisie geeft aan waar wel/niet meegewerkt kan worden aan een nieuwvestiging.</p>

<p>Energieopwekking</p> <ul style="list-style-type: none"> o een zonneveld groter dan 50 m² (grondopstelling, voor eigen gebruik tenzij aangetoond kan worden dat meer dan 50 m² nodig is voor eigen gebruik); o een zonnepark vanaf 2 hectare; o een windmolen/windturbine hoger dan 25 meter; o nieuwe vormen van energieopwek zoals een mestvergisting installatie of een project waarbij waterstof geproduceerd wordt? 	<p>Een zonneveld is een beperkt aantal zonnepanelen. Dit kan zijn op maaiveldniveau, aangrenzend aan een erf in het buitengebied, of in een kern. De energieproductie is bedoeld voor eigen gebruik. Een zonnepark is een stuk grond met daarop zonnepanelen die energie opwekken. De zonnepanelen leveren stroom die via een omvormer en transformator wordt afgegeven aan het elektriciteitsnet. Een windmolen tot 25 meter is op dit moment al gemandateerd aan het college.</p>
<p>Recreatie</p> <ul style="list-style-type: none"> o functiewijziging van een bestaande recreatiewoning en/of van een bij de recreatiewoning behorend(e) bouwwerk(en); o omvormen van een bestaand recreatiepark naar wonen; o een nieuw recreatieterrein; o (gedeeltelijke) vernieuwing, vervanging, verandering van een bestaande en bestemde recreatievoorziening (niet zijnde een recreatiewoning) op een bestaand en bestemd recreatieterrein, waarbij het bebouwde oppervlak toeneemt en vergroting niet mogelijk is op grond van een binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid 	<p>Denk bijvoorbeeld aan groepsgebouwen, toiletgebouwen.</p>
<p>Overige voorzieningen voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of wegverkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> o wanneer de oppervlakte meer dan 75m² is of wordt. 	
<p>Uitbreiding/wijziging van bestaande overige functies</p> <ul style="list-style-type: none"> o voor uitbreiding van een bestaande en bestemde overige functie met meer dan 20%, tenzij dit op basis van de beleidsregels voor sloop voor kansen wordt gerealiseerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Waarbij overige functies wordt gedefinieerd als: een functie die nog niet eerder is genoemd in deze lijst. De uitbreiding moet landschappelijk worden ingepast waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt (advies Oversticht). - Voldoen aan de in het omgevingsplan gesteld voorwaarden t.a.v. (binnenplanse) afwijking van de regels
<p>Nieuwvestiging van overige functies</p> <ul style="list-style-type: none"> o een nieuw landgoed o ontwikkelingen in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO), uitgezonderd gevallen waarbij een relatief kleine KGO toegepast moet worden (nader te kwantificeren) o een nieuw niet-agrarisch bedrijf 	<p>Waarbij overige functies wordt gedefinieerd als: een functie die nog niet eerder is genoemd in deze lijst.</p>
<p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ontwikkelingen in strijd met geldende beleidsregels, voor initiatieven die geen negatieve impact hebben op vastgestelde gebiedswaarden en een bijdrage leveren aan de opgaven en ambities die geformuleerd zijn in de Omgevingsvisie en ander beleid. 	