

beleidsregels kleine afwijkingen van bestemmingsplannen en planschade 2015

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een onderdeel hiervan is het Besluit omgevingsrecht (Bor). In bijlage II, artikel 4, van het Bor is opgenomen waarvoor of wanneer van een bestemmingsplan op een eenvoudige manier kan worden afgeweken. Per 1 november 2014 is dit gewijzigd; hierdoor is het noodzakelijk om de eerder vastgestelde beleidsregels aan te passen.

Tevens kunnen een aantal bepalingen vervallen omdat de huidige bestemmingsplannen in de mogelijkheden voorzien.

Voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat er objectieve beleidsregels worden opgesteld. Dit is mede noodzakelijk vanwege de procedure die voor deze afwijkingen gevolgd moet worden. Een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij afgeweken moet worden van het bestemmingsplan op basis van bijlage II, artikel 4, van het Bor moet binnen 8 weken worden afgehandeld, anders ontstaat een vergunning van rechtswege.

Deze nieuwe beleidsregels krijgen door vaststelling door het college en bekendmaking de status van beleidsregels als bedoeld in artikel 1:3 en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat de gemeente zich in eventuele latere juridische procedures zal kunnen beroepen op het op deze wijze algemeen bekend gemaakte en toegepaste beleid van het college en dat daarmee strijdige verzoeken kunnen worden afgewezen. Het blijft een bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, dus in elk individueel geval is en blijft een belangenafweging noodzakelijk, dan wel mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor in bijzondere gevallen van deze beleidsregels af te wijken.

2.1 BEVOEGDHEID

De Wabo biedt een aantal mogelijkheden om af te wijken van een bestemmingsplan zonder een bestemmingsplanherziening. In artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo is een rechtstreekse mogelijkheid om af te wijken opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid is het mogelijk een bepaald bouwwerk of een volgens het bestemmingsplan verboden gebruiksmogelijkheid toe te staan. De mogelijkheden om toepassing te geven aan deze bevoegdheid kunnen niet door een bestemmingsplanregeling worden geblokkeerd. In bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht zijn deze gevallen opgenomen.

2.2 BELEID

In de huidige bestemmingsplannen is een (grotendeels) gelijklopende regeling opgenomen ten aanzien van de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) bij woningen en andere gebouwen. Door de actualisering zal een beroep op voorliggend beleid met name nog nodig zijn in uitzonderlijke gevallen waarvoor ruimere mogelijkheden noodzakelijk zijn, die niet zijn voorzien in de nieuwe bestemmingsplannen maar wel in deze beleidsnotitie.

2.3 UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van deze beleidsnotitie is van de navolgende uitgangspunten uitgegaan:

- voor de systematiek zijn de eerdere beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan de basis;
- de ruimtelijke afwegingen of ergens iets wordt toegestaan zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

2.4 VOORDELEN OPSTELLEN BELEIDSREGELS

1. Aangezien elke aanvraag voor een omgevingsvergunning tevens moet worden beschouwd als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan, dient per geval afzonderlijk te worden gezien of gebruik kan worden gemaakt van de bepalingen om af te wijken. In dat verband is het duidelijker, zowel voor de beoordeling intern als naar de aanvrager toe, hiertoe beleid vast te

- stellen waarop bij de beoordeling van vergunningaanvragen kan worden teruggevallen;
2. De overweging onder punt 1 verhoogt daarnaast de rechtszekerheid van de burger;
3. Door het opstellen van beleidsregels worden de bestuurslasten (ambtelijke toetsing) minder, doordat snelle toetsing mogelijk wordt;
4. Het formuleren van beleidsregels heeft als bijkomend voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt en dat in bestemmingsplannen geen gedetailleerde regels over bijgebouwen e.d. behoeven te worden opgenomen, zo lang deze plannen niet uniform zijn;
5. Door te kiezen voor het opstellen van beleidsregels kan, zo nodig snel, zonder een planherziening, aanpassing hiervan plaatsvinden. Hierdoor wordt een grote mate van flexibiliteit bereikt;
6. Vanaf het moment dat de beleidsregels zijn vastgesteld en bekend gemaakt, kan daar zonder meer naar worden verwezen.

2.5 NADERE UITWERKING ARTIKEL 4 VAN BIJLAGE II VAN HET BESLUIT OMGEVINGSRECHT

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de mogelijkheden om af te wijken en het voorgestelde beleid per geval afzonderlijk. Uitgangspunt is dat de voorgenomen activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is. Daarbij betreft het niet alleen de feitelijke omvang van een bouwwerk, maar vooral de vraag hoe de oprichting en het gebruik dat door de afwijking mogelijk wordt, zich verhouden tot de regels van het geldende bestemmingsplan.

In artikel 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat bij toepassing van artikel 4 het aantal woningen niet mag toenemen. Hierop is bij de wijziging van het Besluit omgevingsrecht een uitzondering gemaakt als het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg en het wijzigen van gebruik van bestaande panden naar woningen.

De mogelijkheden worden hiermee verruimd. Het blijft echter niet mogelijk om woningen te splitsen omdat hier geen sprake is van wijziging van gebruik. Voor het overige beschikt het college in principe over vrijheid om ten aanzien van aan- en bijgebouwen een zeer ruime regeling te treffen. Iedere aanvraag zal zorgvuldig moeten worden afgewogen, met daarbij in aanmerking genomen de uitgangspunten en randvoorwaarden van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, het ruimtelijke beleid van provincie en rijk en de belangen van derden.

De bepaling voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van evenementen is vervallen. Dit is opgenomen in de algemene mogelijkheid voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan.

Het besluit op een aanvraag omgevingsvergunning is vatbaar voor bezwaar en beroep en zal dus ook een eventuele rechterlijke toets moeten kunnen doorstaan.

Het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van gebruik is wel beperkt doordat van deze mogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt als het nodig is om een milieu-effect-rapportage op te stellen.

3 ERVARINGEN LAATSTE 4 JAAR

Om het handhaven dan wel aanpassen van de huidige regeling is bekeken wat de ervaringen van de laatste 3 jaren zijn. Voor de volledigheid is ook gekeken welke afwijkingsvergunningen verleend zijn, dus niet alleen de kleine afwijkingen van het bestemmingsplan op basis van de beleidsregels.

	2011	2012	2013	2014
Binnenplanse afwijking	32	17	21	20
Binnen- en buitenplanse afwijking binnen beleid		1	1	
Binnen- en buitenplanse afwijking niet binnen beleid			1	
Buitenplanse afwijking binnen beleid	12	12	12	8
Buitenplanse afwijking niet binnen beleid	5	6	2	6
Buitenplanse – en tijdelijke afwijking niet binnen beleid				1
Tijdelijke afwijking	5	2	2	3
Met ruimtelijke onderbouwing	5	2	4	4
Totaal	59	40	43	42

In de cijfers zijn uitsluitend verleende vergunningen opgenomen. In 2011 is 1 vergunning voor een buitenplanse afwijking voor het permanent bewonen van een recreatiewoning geweigerd. Daarnaast is 1 procedure voor een buitenplanse afwijking stop gezet en zijn 5 procedures met een ruimtelijke onderbouwing stop gezet.

In 2012 is 1 procedure met een ruimtelijke onderbouwing stop gezet en later opnieuw ingediend.

In 2013 is 1 procedure voor een buitenplanse afwijking, passend binnen het beleid, stop gezet en later opnieuw ingediend. Daarnaast is 1 aanvraag voor een buitenplanse afwijking niet passend binnen het beleid ingetrokken en 1 aanvraag is geweigerd. De geweigerde vergunning ging om het permanent bewonen van een recreatiewoning.

Alle aanvragen voor een buitenplanse afwijking, niet passend binnen het beleid zijn voorgelegd aan het college. Deze aanvragen zijn zo divers dat hier niet één lijn in te trekken is. In alle gevallen was sprake van maatwerk en zijn niet in een algemene lijn te vertalen. Het zijn wel aanvragen die bijdragen aan het beleid van de gemeente op andere vlakken, zoals duurzaamheid, natuurontwikkeling en verenigingsleven.

De tijdelijke afwijkingen voorzagen allemaal in een tijdelijke behoefte tijdens de bouw of grootschalige verbouwing van een pand.

4 OPSTELLEN INDIENINGSVEREISTEN

De wijze waarop een aanvraag om omgevingsvergunning waaronder begrepen een verzoek tot afwijking van een bestemmingsplan dan wel beheersverordening wordt ingediend, staat beschreven in het Bor. Deze bepaalt in artikel 4.4, lid 1, onder meer dat de aanvrager bij de aanvraag de in artikel 3, lid 2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor) aangewezen gegevens en bescheiden over de activiteiten binnen het project waarop de aanvraag betrekking heeft verstrekt. Tevens bepaalt artikel 4.4, lid 1 van het Bor dat artikel 4.2, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverminderd van kracht blijft. Hierin is bepaald dat de aanvrager die gegevens overlegt die benodigd zijn voor het beoordelen van een aanvraag en waarover hij redelijkerwijs de beschikking kan krijgen.

Op basis van artikel 3, lid 2 van de Mor dient een aanvrager bij een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de volgende gegevens te verstrekken:

1. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
2. de gevolgen voor de ruimtelijke ordening van het beoogde gebruik;
3. indien dat met toepassing van artikel 41 van de Monumentenwet 1988 door het bevoegd gezag verplicht is gesteld, een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
4. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
5. de reden waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.

In het kader van de voorbereiding van bestemmingsplannen worden diverse onderzoeken uitgevoerd ter onderbouwing van de keuze voor aan te wijzen bestemmingen en de daarbij behorende regels, zoals die in de bestemmingsplannen worden vastgelegd. Die onderzoeken worden derhalve in het belang van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd. Voor het opstellen van bestemmingsplannen/ruimtelijke onderbouwingen voor projectbesluiten hebben we in de Kempen een "Handboek Ruimtelijke Plannen"; hierin staat waaraan het bestemmingsplan, dan wel de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

De hiervoor genoemde gegevens en bescheiden (artikel 3, lid 2 van de Mor) bieden onvoldoende inzicht of een ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Aanvullende bescheiden

Omdat op grond van artikel 4.4, lid 1 Bor, artikel 4:2, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverminderd van kracht blijft, geeft bovenstaande regeling uit de Mor geen limitatieve opsomming van indieningsvereisten. Dit biedt het bevoegd gezag de bevoegdheid om ook gegevens en bescheiden, die niet zijn genoemd in de Mor, maar naar haar mening wel noodzakelijk zijn voor de beoordeling van een aanvraag, op te vragen.

Uitgaande van de verplichting dat het bevoegd gezag de algemene beginselen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening in acht neemt, dienen besluiten waarmee afgeweken wordt van een bestemmingsplan of beheersverordening een gedegen motivering te bevatten waaruit blijkt dat aan deze verplichting wordt voldaan.

Het spreekt voor zich dat de aard en omvang van een ruimtelijke ontwikkeling bepalend is voor de impact daarvan op de omgeving. De beoordeling of door een ontwikkeling sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening wordt dan ook complexer naarmate de aard en omvang van die ontwikkeling c.q. de impact op de omgeving groter is. Zo is voor het wijzigen van gebruik van een bestaande winkel in één woning van belang dat dit past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid; er gaat namelijk een winkel weg. Maar ook toevoeging van die woning aan de woningvoorraad moet passen binnen het woningbouwprogramma. Bovendien zal aangetoond moeten worden of de gewijzigde functie past binnen het parkeerbeleid ter plaatse. Een aspect als archeologie is bij een dergelijk initiatief niet relevant.

Een ander verhaal is het als er een initiatief wordt ingediend waarbij een groot leegstaand bedrijfspand en de

omliggende gronden worden gebruikt ten behoeve van wonen of detailhandel. Op dat moment is de impact op de omgeving groter en wordt de motiveringsverplichting ook zwaarder c.q. uitgebreider. Dan komen naast de onderwerpen uit het vorige voorbeeld ook aspecten als luchtkwaliteit, geluidhinder en financiële haalbaarheid aan bod. Kortom, hoe groter c.q. complexer een ontwikkeling is, des te meer aspecten afgewogen moeten worden om aan te tonen dat een initiatief haalbaar is.

Toetsing aan geldend ruimtelijk beleid

Zoals een bestemmingsplan of beheersverordening niet in strijd mag zijn met geldend ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, geldt voor een besluit tot afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening dat evenzo. Aanvragen om omgevingsvergunning die afwijken van een bestemmingsplan of beheersverordening zullen dan ook getoetst moeten worden aan dit beleid.

De aard, omvang en complexiteit van een initiatief bepalen hierbij welke beleidsstukken relevant zijn. In aansluiting op wat hiervoor over aanvullende bescheiden is vermeld, is het gemeentebestuur bevoegd om aan de aanvrager om omgevingsvergunning te verzoeken om in zijn aanvraag of de daarbij behorende bijlagen te vermelden in hoeverre de ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende ruimtelijke beleid.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in het tweede lid van artikel 3.1.6 voor, dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan een aantal voorwaarden moet voldoen.

Met de reikwijdte van de bevoegdheid om af te wijken van een geldend bestemmingsplan op basis van artikel 4, onder 9, van bijlage II van het Bro zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1, onder i van het Bro mogelijk.

In die gevallen zal de onderbouwing van een aanvraag om omgevingsvergunning moeten voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro.

In bijlage 1 zijn de indieningsvereisten opgenomen.

5 PLANSCHADE

Als ten behoeve van de realisatie van een bouwplan of project moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, kan als gevolg van de planologische maatregel of afwijking bij de omgevingsvergunning voor derden schade ontstaan.

Het college van burgemeester en wethouders kent in een dergelijk geval op verzoek een tegemoetkoming in de schade toe (op basis van een advies van een onafhankelijke planschadeadviescommissie).

De Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeente de mogelijkheid eventuele planschade af te wentelen op de aanvrager van een planologische maatregel door een planschadeovereenkomst met deze aanvrager af te sluiten.

Schadeoorzaken voor planschade

De volgende planologische maatregelen worden in artikel 6.1 van de Wro genoemd als schadeoorzaak voor planschade:

1. Een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan;
2. Een bepaling van een wijzigingsplan, een planuitwerking of een nadere eis;
3. Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, een provinciale verordening,

- een AmvB of een voorbereidingsbesluit (activiteit als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onderdeel C van de Wabo);
4. Het aanhouden van een omgevingsvergunning;
 5. De bepaling van een provinciale verordening of AmvB;
 6. De bepalingen van een exploitatieplan;
 7. Een KB.

Onder de oorzaken vermeld onder punt 3 (activiteiten als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) worden de volgende afwijkingsbesluiten begrepen:

1. De binnenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo);
2. De buitenplanse afwijking, de zogenaamde "kruimelgevallen" (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo);
3. De omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo).

Relatie schade-oorzaken met het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst

Voor de gemeente kunnen de volgende schade-oorzaken aan de orde zijn:

Bestemmingsplan, wijzigingsplan of planuitwerking

Als voor een bepaalde ontwikkeling een bestemmingsplan, wijzigingsplan of planuitwerking in procedure moet worden gebracht (al dan niet op verzoek of vanwege het aanvragen van een omgevingsvergunning), wordt met de verzoeker een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Dit is al bestaande praktijk.

Binnenplanse afwijking

Dit zijn de afwijkingsmogelijkheden (vrijstellingen/ontheffingen) die in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen. Deze afwijkingen zijn in het algemeen van ondergeschikte aard. De kans op een succesvolle planschadeclaim is in dit soort gevallen te verwaarlozen en in deze gevallen weegt de te besteden (extra) tijd niet op tegen het minimale risico dat de gemeente een planschadevergoeding zal moeten uitkeren.

Voor twee specifieke afwijkingen wordt voorgesteld wel een planschadeovereenkomst af te sluiten. Dit betreft de in bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheden voor een functiewijziging vanaf 60 m² en voor een overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor zover deze overschrijding groter is dan 25% van de in het bestemmingsplan opgenomen diepte van het bouwvlak.

Buitenplanse afwijking

Dit betreft de afwijkingen, waarin in deze beleidsregels wordt voorzien.

De buitenplanse afwijkingen zijn van verschillende aard en uiteenlopende ingrijpendheid.

De kans op een succesvolle planschadeclaim bij bouwen is in dit soort gevallen te verwaarlozen en in deze gevallen weegt de te besteden (extra) tijd niet op tegen het minimale risico dat de gemeente een planschadevergoeding zal moeten uitkeren.

Voorgesteld wordt om ingeval sprake is van een gebruikswijziging boven de 60 m² een planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten.

De tijdelijke afwijkingen zijn van verschillende aard en uiteenlopende ingrijpendheid. Hiervoor wordt voorgesteld om ingeval van een afwijking voor bouwen dan wel een gebruikswijziging groter dan 100 m² een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

Omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing

Deze omgevingsvergunning betreft al die aanvragen, die niet binnen het bestemmingsplan passen en waarop geen van de overige hierboven genoemde afwijkingsmogelijkheden van toepassing zijn. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De gemeenteraad moet verklaren dat zij daartegen geen bedenkingen heeft.

Voorgesteld wordt in alle gevallen een planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten, tenzij het plan een exploitatieplichtig bouwplan is in de zin van de Wro en met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. In dat geval maakt de planschadecomponent namelijk deel uit van die overeenkomst.

Procedure planschadeverhaalsovereenkomsten

Een initiatiefnemer van een aanvraag om een omgevingsvergunning die niet past binnen het bestemmingsplan zal (op basis van de mogelijkheid daartoe, neergelegd in artikel 6.4a van de Wro) met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst (met verrekening achteraf) moeten afsluiten, zodat eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

6 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN DE VORIGE BELEIDSREGELS

1. artikel 2 is aangepast naar aanleiding van de tekstuele aanpassing van de wetstekst;
2. in artikel 2 is bij uitgangspunt 1 toegevoegd dat het om een bijbehorende bouwwerk bij een woning gaat. Door deze toevoeging kan het niet bij andere soorten hoofdgebouwen, hier zijn ook andere belangen in belang die het niet rechtvaardigen om op een eenvoudige wijze aan dit soort verzoeken medewerking te verlenen. Tevens is in de bestemmingsplannen een afdoende regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij andere soorten hoofdgebouwen;
3. afwijkingsmogelijkheid voor het bebouwen van 50% van het bebouwbaar erf met een maximum van 100 m² kan vervallen door het vaststellen van Kom Eersel, eerste herziening. In alle bestemmingsplannen is nu de bepaling opgenomen dat 50% van het bebouwbaar erf bebouwd mag worden;
4. in artikel 2 is de mogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde verwijderd bij woningen in de kom, dit is geregeld in de bestemmingsplannen voor de kommen;
5. in artikel 2 is een bepaling opgenomen om de goothoogte voor bijbehorende bouwwerken te bepalen op 3,2 meter, dit is ingegeven door de wijziging van het Bouwbesluit per 1 januari 2015 met betrekking tot de verscherpte EPC. Hierdoor is het niet mogelijk om in een plat bijbehorend bouwwerk met een maximale goothoogte van 3 meter voldoende isolatie te voorzien;
6. in artikel 4 is een aanvulling opgenomen voor open erfafscheidingen in de aanduiding houtwal. De aanduiding is opgenomen om bebouwing te weren. De regeling is echter ook zo dat het belemmerend werkt voor erfafscheidingen. Het is niet de bedoeling om hier gebouwde erfafscheidingen toe te staan, maar wel de mogelijkheid te scheppen om het perceel af te scheiden;
7. in artikel 4 is de mogelijkheid opgenomen voor een erf- en terreinafscheiding in combinatie met een vergunning voor het gebruik van openbaar groen als tuin;
8. de specifieke afwijkingsmogelijkheid voor evenementen is in de wettekst vervallen in de wettekst en nu opgenomen in een algemene afwijkingsmogelijkheid voor het tijdelijk wijzigen van gebruik van gronden en bouwwerken;
9. artikel 9 is aangepast naar aanleiding van de mogelijkheid die de nieuwe bijlage biedt voor ondergeschikte wijzigingen in het openbaar gebied, waarbij de mogelijkheid is opgenomen voor parkeerplaatsen in de bestemming "Groen";
10. artikel 10 is aangepast naar aanleiding van de tekstuele aanpassing van de wetstekst; de maximale oppervlakte voor gebruikswijziging is vervallen;
11. in artikel 10 is de regeling met betrekking tot ondergeschikte detailhandel bij woningen opgenomen;
12. de bepaling ten behoeve van Bed & Breakfast kan vervallen, omdat dit geregeld is in alle bestemmingsplannen;
13. de bepaling ten behoeve van mantelzorg kan vervallen, omdat dit geregeld is in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Mantelzorg is hierdoor vergunningsvrij geworden;
14. artikel 12 (nieuw) voorziet in tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan;
15. artikel 12 (nieuw) voorziet in de mogelijkheid voor het afwijken in het kader van evenementen, als deze passen in het evenementenbeleid;
16. artikel 12 (nieuw) voorziet in de mogelijkheid voor het tijdelijk afwijken ten behoeve van een tijdelijke voorziening gedurende de bouw of grootschalige herbouw van een woning, kantoor of bedrijf;
17. artikel 12 (nieuw) voorziet in de mogelijkheid voor het tijdelijk afwijken van het gebruik van openbaar groen als tuin, vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan;
18. artikel 14 (nieuw) voorziet in een bepaling wanneer een planschade-overeenkomst wordt geëist;
19. bijlage indieningsvereisten omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan op basis van de beleidsregels is toegevoegd;
20. besluit 6 november 2018, afwijkingsmogelijkheid voor zonnepanelen buiten

woonbestemmingen in het buitengebied;

21. besluit 6 augustus 2019, afwijkmogelijkheid voor uitbouwen aan de voorzijde, waarbij het dakvlak is doorgetrokken.

Hieronder zal, per in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht genoemde situatie een voorstel over het te voeren beleid worden gedaan.

HOOFDSTUK 1 BEGRIPSBEPALINGEN EN WIJZE VAN METEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

1. Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

Aansluitend terrein:	terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt. Dat kan een bouwvlak op de plankaart zijn of een (begrensd) bouwperceel waarop zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
Ander gebouw:	een ander gebouw dan een woongebouw, zoals een schoolgebouw, ziekenhuis, winkel, hotel, kantoor of een ander gebouw, geen woongebouw zijnde;
Bebouwde kom:	gebieden van de bebouwde kom, zoals die begrensd worden door de diverse bestemmingsplannen Buitengebied of zoals deze door de raad worden vastgesteld;
Bouwvlak:	het in het van toepassing zijnde bestemmingsplan door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
Nevenruimte:	een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste van het hoofdgebouw staat en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2. Voor begripsbepalingen die niet in deze beleidsregels zijn voorzien, gelden allereerst de bepalingen uit de Wabo dan wel het Bor en vervolgens de bepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan.
3. Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de bepalingen in het desbetreffende bestemmingsplan over de "wijze van meten" toegepast.

HOOFDSTUK 2 AFWEGINGSCRITERIA KLEINE AFWIJKINGEN

Artikel 2:

1. een bijbehorend bouwwerk, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. niet hoger dan 5 m, tenzij er sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

Uitgangspunten bij toepassing:

- I. Indien het een bijbehorend bouwwerk bij een woning betreft op het zij- of achtererf (inclusief hoeksituaties) **binnen de bebouwde kom**, aanvullend op de mogelijkheden van het bestemmingsplan:
 - a. de goothoogte niet hoger wordt dan 3,2 m;
 - b. Voor percelen met een bebouwbaar erf groter dan 330 m², het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 30% bedragen van het bebouwbaar erf uit het bestemmingsplan, met een maximum van 200 m² en met een maximum van 100 m² per bijgebouw;
 - c. Hoekpercelen, met de volgende voorwaarden:
 - a. het moet gebouwd worden op het bebouwbaar erf uit het bestemmingsplan met een maximum van 100 m² en het erf mag niet meer dan 50% bebouwd worden of;
 - b. in een vergelijkbare situatie is het zij-erf ook bebouwd.
 - d. de hoogte:
 - a. in de perceelsgrenzen niet meer gaat bedragen dan 3,2 m en van daaraf mag deze in gelijke mate met de afstand tot de perceelsgrenzen toenemen tot niet meer dan 5,5 m behoudens het bepaalde onder b;
 - b. indien bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer gaan bedragen dan 5,5 m;
 - e. de uitbreiding minimaal 3 m achter de voorgevelbouwgrens plaatsvindt;
 - f. als bestaande (legale) bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte hebben van meer dan 5,5 meter, is deze hoogte van toepassing. Tevens gelden voor het toepassen van deze afwijkmogelijkheid de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte is maximaal 3,2 meter;
 - b. bij het aansluiten op bijbehorende bouwwerken op naastgelegen percelen mag deze hoogte gehanteerd worden;
 - c. het bebouwd oppervlak op het perceel mag niet meer bedragen dan de maximale maat van het bouwvlak en de maximaal toegestane vierkante meters voor bijbehorende bouwwerken op het te bebouwen erf volgens het bestemmingsplan;
 - g. indien het bouwwerk in het gebied ligt dat door de minister op 19 oktober 1967 als 'Beschermd Dorpsgezicht' is aangewezen, dient vooraf advies te worden gevraagd aan de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie aangevuld met een monumentendeskundige.
- II. Voor woningen met een kleine uitbouw aan de voorzijde, waarbij het dakvlak is doorgetrokken, een uitbouw aan de voorzijde toestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - de ruimtelijke uitstraling blijft gehandhaafd;
 - de woning conform de Welstandsnota gelegen is in woongebied;
 - er is een positief welstandsadvies;
 - de uitbouw komt in één lijn met de bestaande uitbouw;
 - de uitbouw wordt niet plat afgedekt.
- III. Indien het een bijbehorend bouwwerk betreft aan de voorzijde van een ander gebouw (in de vorm van een bordes, erker, luifel of toegangsportaal) **binnen de bebouwde kom**:
 - geen steunpalen gebruiken;
 - volledig aan de bestaande gevel worden bevestigd (zwevend);
 - niet hoger dan eerste bouwlaag;
 - diepte tot 1,50 m;
 - mag hangen boven openbaar gebied, mits er privaatrechtelijke toestemming is;

- moet ten minste 0,6 m van de door alle anderen dan voetgangers toegankelijke openbare ruimte vrij blijven.

IV. Indien het een woning of een ander gebouw betreft buiten de bebouwde kom:
Uitgangspunten bij toepassing zijn:
Er zal in beginsel niet worden afgeweken van het bestemmingsplan voor deze categorie van bouwwerken.

Toelichting: De reden om van deze mogelijkheid om af te wijken geen gebruik te maken is dat deze categorie van gevallen voldoende ruimte hebben in het bestemmingsplan "Buitengebied".

Artikel 3:

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en*
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

- a. de goothoogte maximaal 3,50 m gaat bedragen;
- b. de hoogte:
In de perceelsgrenzen niet meer gaat bedragen dan 3,50 m en van daaraf deze in gelijke mate met de afstand tot die perceelsgrens mag toenemen tot maximaal 5 m.

Artikel 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;*

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

1. op erven en percelen, behorende bij een woning binnen de bebouwde kom, erfafscheidingen tot een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits deze erfafscheidingen niet vóór de voorgevel van de bij het desbetreffende perceel behorende woning worden gesitueerd;
2. op erven en percelen, behorende bij woningen met de bestemming Wonen-Woonbos, open erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,5 m;
3. binnen de aanduiding houtwal in het bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening voor open erfafscheidingen die de houtwal niet aantasten;
4. bij lichtmasten in het buitengebied dat deze alleen gelegen zijn binnen bouwvlakken of in de woonbestemming;
5. als een vergunning wordt verleend op basis van artikel 12 van deze beleidsregels voor het gebruik van openbaar groen als tuin, voor een erf- en terreinafscheiding van maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
6. zonnepanelen buiten het bestaand stedelijk gebied als het niet op de gebouwen dan wel efficiënt binnen het bestemmingsvlak wonen kan, onder de volgende voorwaarden:
 - a. landschappelijk ingepast;
 - b. een maximale hoogte van 2 meter;
 - c. op een maximale afstand van 50 meter van de woonbestemming;
 - d. per woning maximaal 1 geclusterde voorziening.
7. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde zal niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Artikel 5:

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Voor deze categorie van bouwwerken zal niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Toelichting: De reden om van deze mogelijkheid om af te wijken geen gebruik te maken is dat deze categorie van uitbreidingsgevallen zich in de praktijk niet of nauwelijks voordoet en omdat de regels in de geldende bestemmingsplannen voldoende bebouwingsmogelijkheden bieden.

Artikel 6:

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Voor deze categorie van bouwwerken zal niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Toelichting: bij toepassing van deze mogelijkheid om af te wijken zal per geval gekeken worden en worden er dus geen beleidsregels voor opgesteld.

Artikel 7:

6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Voor deze categorie van bouwwerken zal niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Toelichting: De reden om van deze mogelijkheid om af te wijken geen gebruik te maken is dat deze categorie van bouwwerken zich in de praktijk niet of nauwelijks voordoet en omdat de regels in de geldende bestemmingsplannen voldoende bebouwingsmogelijkheden bieden.

Artikel 8:

7. 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 gewichts-procenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Voor deze categorie van bouwwerken zal niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Toelichting: De reden om van deze mogelijkheid om af te wijken geen gebruik te maken is dat deze categorie van bouwwerken zich in de praktijk niet of nauwelijks voordoet omdat de regels in de geldende bestemmingsplannen voldoende bebouwingsmogelijkheden bieden.

Artikel 9:

8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Uitgangspunt bij toepassing zijn:

Van deze mogelijkheid zal gebruik gemaakt worden voor het realiseren van parkeervoorzieningen in de kernen in de bestemming "Groen" op basis van het Parkeerbeleidsplan, maar niet in groenstroken die voorzien zijn van een aanduiding voor afschermend groen in het bestemmingsplan.

Toelichting:

Deze regeling is gebaseerd op de mogelijkheden uit het bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening. Hierdoor bestaat voor alle bestemmingsplannen dezelfde regeling.

Artikel 10:

9. 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;

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Realiseren van kleinschalige detailhandel, mits gelegen binnen de bebouwde kom, niet zijnde het kernwinkelgebied van de Nieuwstraat te Eersel, en met een maximale oppervlakte van 60 m².

Toelichting:

Het mogelijk maken van kleinschalige detailhandel biedt kleine en/of startende ondernemers de mogelijkheid om op bescheiden schaal een start te maken met een winkel. Door kleinschalige detailhandelsinitiatieven in de kernen toe te staan, wordt de leefbaarheid in die kernen bevorderd, zonder daarbij afbreuk te doen aan de winkelconcentratiegedachte in de Detailhandelsvisie. Om de kleinschaligheid te benadrukken wordt de toepassing van de beleidsregels beperkt tot een maximale oppervlakte van 60 m², hierbij wordt qua maatvoering aangesloten bij die van de in de bestemmingsplannen opgenomen regeling voor aan huis verbonden beroepen.

Voor de functiewijziging ten behoeve van een logiesfunctie voor werknemers is al een bepaling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Geen medewerking zal verleend worden aan het wijzigen van gebruik voor woningen, omdat dit niet passend is in het woningbouwprogramma en er voldoende capaciteit is in de huidige bestemmingsplannen, inclusief de wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast zal in ieder geval niet meegewerkt worden aan het vestigen van niet-perifere detailhandel op de bedrijventerreinen. Dit past niet in het detailhandelsbeleid dat uitgaat van het versterken van het winkelgebied in het centrum van Eersel.

De mogelijkheden van deze regeling zijn dermate uitgebreid en niet in beeld te brengen dat dit per geval beoordeeld zal worden. Bij alle verzoeken zal bekeken worden of het past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Als op deze simpele wijze medewerking verleend kan worden moet deze procedure gevolgd worden. Om alle gevolgen te bezien zal op basis van de in bijlage 1 opgenomen indieningsvereisten beoordeeld worden of het plan haalbaar is.

Omdat deze mogelijkheid zo breed is, zal hierbij aan initiatiefnemers duidelijk gemaakt worden, dat wij hierbij de mogelijkheid bieden van vooroverleg. Dit heeft als voordeel dat er geen tijdsdruk op de beslissing zit. Hierbij zal aan de initiatiefnemer duidelijk worden gemaakt dat als de gemeente positief is, bij daadwerkelijke vergunning aanvraag de vergunning snel verleend kan worden als alle documenten compleet zijn.

Artikel 11:

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden*
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en*
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;*

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Voor deze categorie van functiewijziging zal niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Artikel 12:

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Uitgangspunten bij toepassing zijn:

Voorzien wordt in een tijdelijke behoefte tijdens de (ver)bouw van een woning, bedrijf, kantoor, school enzovoort.

Voor evenement wordt vergunning verleend voor verzoeken die voldoen aan de Algemene Plaatselijke Verordening en het evenementenbeleid.

Voor reststroken wordt, vooruitlopend op een algehele herziening, een vergunning verleend om het gebruik als tuin toe te staan.

Voor deze categorie van functiewijziging zal verder niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Toelichting:

Het is de laatste jaren gebruikelijk om bij (ver)bouw van woningen, bedrijven, kantoren of scholen enzovoort de bouwers tijdelijk een keet te laten plaatsen gedurende de (ver)bouw. Daarom wordt voorgesteld dit beleid te bestendigen.

In de Algemeen Plaatselijke Verordening zijn voldoende handvaten opgenomen om ongewenste ruimtelijke effecten te voorkomen.

Normaal gesproken worden reststroken alleen verkocht als de bestemming dat toestaat. Voor incidentele gevallen het bestemmingsplan herzien is een grote financiële ingreep. Op deze wijze kan op de herziening vooruitgelopen worden. Voor deze mogelijkheid wordt advies gevraagd van team Uitvoering en Beheer.

De overige mogelijkheden zijn dermate uitgebreid en niet in beeld te brengen dat dit per geval beoordeeld zal worden.

Artikel 13: Bestemmingsplannen in voorbereiding

Aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bestemmingsplan in voorbereiding is (vanaf ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan) zal passend binnen artikel 4 bijlage II van het Bor en de regels van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen afwijkmogelijkheden, worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 PLANSCHADE

Artikel 14 planschade

In de volgende gevallen wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, tenzij er sprake is van een bouwplan waarbij een anterieure overeenkomst wordt afgesloten:

- a) vaststellen bestemmingsplan op aanvraag;
- b) vaststellen wijzigings-/uitwerkingsplan op aanvraag;
- c) verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo;
- d) verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. een gebruikswijziging van meer dan 60 m²;
 - b. een tijdelijke vergunning voor een bouwwerk;
 - c. een tijdelijke vergunning voor een gebruikswijziging van meer dan 100 m²;
 - d. een vergunning niet op basis van de beleidsregels kleine afwijkingen bestemmingsplannen en planschade 2015;
- e) verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. een gebruikswijziging van meer dan 60 m²;
 - b. en voor een overschrijding van meer dan 25% van de in het bestemmingsplan opgenomen diepte van het bouwvlak.

HOOFDSTUK 4 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 15: Afwijking in bijzondere gevallen

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het hierover in de artikelen 2 tot en met 14 van deze beleidsnotitie opgenomen beleid.

Artikel 16: Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking daags na de publicatie.

Artikel 17: Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als “beleidsregels kleine afwijkingen bestemmingsplannen en planschade 2015”.

Artikel 18: Intrekken oude beleidsregels

De beleidsregels “kleine afwijkingen van bestemmingsplannen gemeente Eersel 2010” zoals vastgesteld 12 oktober 2010 en gewijzigd op 12 juli 2011 en 28 oktober 2014 en de beleidsregels “planschade bij planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Eersel” vastgesteld op 8 november 2011 worden met ingang van de dag van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 16 ingetrokken.

Eersel, 17 februari 2015

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,

de burgemeester,

de heer mr. H.J.M. Timmermans

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Bijlage indieningsvereisten omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan op basis van de beleidsregels.

Voor de beoordeling of een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a., sub 2° van de Wabo juncto artikel 4. onder 9 en 11 van bijlage II van het Bor wordt ingediend, past binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening' zal de aanvraag moeten zijn voorzien van:

1. Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben, zoals
 - inrichting van het plan;
 - ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing;
 - stedenbouwkundige inpassing;
 - parkeerfaciliteiten;
 - laad- en losvoorziening, voor zover aan de orde;
 - verkeersontsluiting,een en ander geïllustreerd door middel van een inrichtings- of stedenbouwkundige schets.

2. Resultaten van onderzoeken naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project. De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn:
 - Water
 - Natuur
 - Cultuurhistorie
 - Bedrijfshinder
 - Geluid
 - Luchtkwaliteit
 - Bodemkwaliteit
 - Externe veiligheid
 - Technische infrastructuur
 - Duurzaamheid
 - Totaalbeeld aspecten
 - Economische uitvoerbaarheid (exploitatieplan/antérieure overeenkomst)
 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid (uitkomsten van overleg met belanghebbenden in de omgeving van de voorgestane ontwikkeling.

Welke onderzoeken exact nodig zijn, is afhankelijk van de omvang en de aard van het project c.q. de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving.

3. Een toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:
 - a) het rijk, zoals vastgelegd in Wro, Wabo en Barro;
 - b) de provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale ruimtelijke verordening en eventueel een provinciaal inpassingsplan;
 - c) de gemeente, zoals vastgelegd in o.a. het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie(s), en andere beleidsnotities, zoals onder andere:
 - Welstandsnota;
 - Grondnota;
 - Woonvisie;
 - Detailhandelsvisie;
 - Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan;
 - Groenbeleidsplan;
 - Parkeerbeleidsplan.
4. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
 - a) Kabels en leidingen tracés;
 - b) Privaatrechtelijke belemmeringen;
5. Een door alle partijen ondertekende planschadeverhaalsovereenkomst, als artikel 14 van toepassing is.