

Gemeente Tynaarlo.

Lijst van actiepunten nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008.

A. Binnenplanse ontheffing en nadere eisen.

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan gegeven regels:
 - c. van bij het plan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen;
 - d. ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

5. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen ontheffing of nadere eis naar voren te brengen. **Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.**

Actiepunt 1.

De volgende tekst wordt opgenomen in de lijst van ingekomen bouwaanvragen etc. die wekelijks wordt gepubliceerd (wordt reeds toegepast).

Deze aanvragen worden gepubliceerd om belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte te brengen. U kunt op grond van artikel 3.6, lid 5 Wet ruimtelijke ordening zienswijzen indienen tegen bouwplannen waarvoor een zogenaamde binnenplanse ontheffing nodig is om de vergunning te kunnen verlenen. Deze zienswijze zal zo spoedig mogelijk ingediend moeten worden, maar uiterlijk totdat het besluit is genomen om de ontheffing te verlenen. Dat kan in de praktijk al wel binnen een week zijn. De bouwplannen die met een binnenplanse ontheffing worden verleend worden niet ter inzage gelegd.

B. Projectbesluiten.

Artikel 3.10

1. De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit besluit nemen.
4. De gemeenteraad kan de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.

Artikel 3.11

Op de voorbereiding van een projectbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat o.a.:

De kennisgeving tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg wordt verzonden

Door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;

De gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het projectbesluit.

Artikel 3.12

1. Artikel 3.11 is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een projectbesluit;
2. Tot een afwijzing als bedoeld in het eerste lid besluit de gemeenteraad zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.

Actiepunt 2.

Op dit moment is nog niet duidelijk of van de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen veelvuldig gebruik zal worden gemaakt.

Vóór 1 juli 2008 was de bevoegdheid als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening reeds gedelegeerd aan b. en w. De wettelijke termijnen vereisten een slagvaardige aanpak, waartoe raadsvergaderingen zich niet lenen.

Dit doet ook nu nog opgeld.

Aan de gemeenteraad wordt daarom het voorstel gedaan de bevoegdheid om ten hoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit te nemen, te delegeren aan burgemeester en wethouders.

De delegatie kan in eerste instantie worden beperkt tot ruimtelijke ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met het in een structuurplan of structuurvisie vastgesteld beleid, doch strijdig met de huidige bestemming. Dit betekent, dat – indien het een ontwikkeling betreft die niet in niet in een structuurplan of structuurvisie is voorzien - de gemeenteraad bevoegd blijft. De bevoegdheid tot afwijzing van een verzoek tot het nemen van een projectbesluit wordt eveneens gedelegeerd.

Ook al is dit niet expliciet vermeld in artikel 3.10, lid 4 WRO wordt op grond van het beginsel “wie het meerdere mag, mag het mindere ook” aangenomen, dat ook de bevoegdheid tot weigering kan worden gedelegeerd.

Het is praktisch onmogelijk dat de gemeenteraad binnen de termijn van acht weken van artikel 3.12, lid 2 een besluit kan nemen.

C. Beschikbaarstelling besluiten langs elektronische weg.

Op grond van artikel 1.2.1. Bro dienen bepaalde ruimtelijke besluiten langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld. Dat geldt vanaf 1 juli 2008 voor bestemmingsplannen, wijziging- en uitwerkingsplannen, projectbesluiten en rijksbestemmingsplannen. Voor structuurvisies, voorbereidingsbesluiten, tijdelijke ontheffingen, beheersverordeningen, provinciale verordeningen etc. geldt dit pas vanaf 1 juli 2009.

Verder bevat het Bro ook andere bepalingen inzake het digitaal vorm geven en in die vorm vaststellen van ruimtelijke besluiten. Deze bepalingen treden ook pas op 1 juli 2009 in werking.

Datzelfde geldt voor de landelijke voorziening waarin in elektronische vorm ruimtelijke besluiten van gemeenten, provincies en rijk raadpleegbaar zijn. De verplichting om een exploitatieplan digitaal vorm te geven, wordt voorlopig niet ingevoerd.

Vóór 1 juli 2009 zijn wij klaar om de voorgeschreven informatie via onze website beschikbaar te stellen.

D. Buitenplanse ontheffingen.

Artikel 3.23

1. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen ontheffing verlenen van het bestemmingsplan.

Artikel 3.24

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag voor een ontheffing of toepassing zal worden gegeven aan het derde lid.
3. Op de voorbereiding van een besluit omtrent ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen vier weken na afloop van de termijn van terinzagelegging beslissen.

Artikel 4.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Voor de toepassing van artikel 3.23, eerste lid van de wet komen in aanmerking:

- a. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning mits:
 1. het bouwwerk niet hoger is dan 5 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
 2. het aantal woningen gelijk blijft;
 3. het bouwen niet als gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50 % wordt bebouwd en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50 % wordt overschreden, en
 4. buiten de bebouwde kom het bouwwerk een bruto oppervlak heeft van ten hoogste 150 m²;
- b. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50 % wordt bebouwd en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50 % wordt overschreden;
- c. een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer:
 1. waarvan het bruto- vloeroppervlak niet groter is dan 50 m²,
 2. dat bestaat uit één bouwlaag, en
 3. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 m;
- d. een bouwwerk geen gebouw zijnde:
 1. waarvan het bruto- vloeroppervlak niet groter is dan 50 m², en
 2. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 m;
- e. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- f. een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie met een bruto-vloeroppervlak van ten hoogste 100 m² ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- g. een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedragers, minder is dan 40 m;
- h. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van 3 per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

- i. het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits:
 - 1. de gebruikswijziging plaat vindt binnen de bebouwde kom;
 - 2. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-oppervlakte van niet meer dan 1.500 m², en
 - 3. het aantal woningen gelijk blijft;
- j. een wijziging in het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, mits:
 - 1. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - 2. 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, en
 - 3. de aanvrager vóór, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont.

De ontheffing, bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten die voldoen aan het eerste lid, aanhef en onderdeel j, onder 3^e. Zij is niet overdraagbaar en vervalt in elk geval zodra de genoemde personen de bewoning hebben beëindigd.

Actiepunt 3.

Conform de afdeling 3.4 van de Awb worden vanaf 1 juli 2008 aanvragen om ontheffing gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen.

E. Coördinatie.

Artikel 3.30

Bij besluit van de gemeenteraad kunnen gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

- a. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd, of:
- b. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a.

Actiepunt 4.

Voorlopig even niets doen. De inwerkingtreding van de Wabo is uitgesteld tot 1 januari 2010. Ik kan mij voorstellen dat dit toepasbaar is in het geval van samenloop van een m.e.r.-procedure en een bestemmingsplanprocedure, zoals voor het gebied Tusschenwater in Zuidlaarderveen het geval kan zijn. De toekomst moet het leren!!

F. Planschade e.d.

Artikel 6.1

Burgemeester en wethouders kennen degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als

gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
In lid 2 volgt een opsomming van de oorzaken die aanleiding kunnen geven tot de tegemoetkoming.

Actiepunt 5.

Het doen van een voorstel aan de raad tot vaststelling van de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Tynaarlo 2008.

G. Grondexploitatie.

Artikel 6.12

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.
De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en een fasering of het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is.
De gemeenteraad kan beide bevoegdheden delegeren aan burgemeester en wethouders.
Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld en bekend gemaakt met een bestemmingsplan, wijziging, het projectbesluit e..d.

Artikel 6.2.1. Bro.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits e cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m²,

met uitzondering van bouwplannen waarvoor bouwvergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit.

Artikel 6.17

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten, verbonden aan **exploitatie van gronden in een exploitatiegebied**, door aan een bouwvergunning voor een bouwplan dat krachtens artikel 6.12, eerste lid, is aangewezen, met inachtneming van het exploitatieplan het voorschrift te verbinden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage gericht op de desbetreffende grondexploitatie met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.
Burgemeester en wethouders stellen bij de bouwvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Opmerkingen.

Op het moment van het schrijven van dit voorstel heeft de gemeente nog geen exploitatieplan vastgesteld voor (delen) van de gemeente.

Bij ontvangst van een aanvraag om bouwvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 zijn de volgende situaties denkbaar.

1. **Een aanvraag om bouwvergunning is in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan en de Bouwverordening.**

Wij nemen aan dat de bouwvergunning kan worden verleend op grond van de uitzondering: "op grond van een vorige planologisch besluit", dat wil zeggen, bestemmingsplannen en anticipaties die vóór 1 juli 2008 zijn vastgesteld. Team Bouw- en Woningtoezicht verzorgt de vergunningsprocedure.

Voor aanvragen op grond van bestemmingsplannen c.a. die na 1 juli 2008 zijn vastgesteld moet ook getoetst worden aan een exploitatieplan. Niet voldoen aan exploitatieplan is immers een afwijzingsgrond.

2. **Er wordt een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.**

In dit geval ligt het primaat bij het Ontwikkelingsbedrijf Tynaarlo (O.B.T.). Met inachtneming van de door de afdeling Beleid en Projecten aan te leveren beleidskaders zorgt het O.B.T. voor de opstelling van een bestemmingsplan/projectbesluit met exploitatieplan/exploitatieovereenkomst en verzorgt de verdere procedure van het bestemmingsplan of projectbesluit.

3. **Er kunnen ook bouwinitiatieven zijn niet vallende in de categorieën genoemd onder 2 a t/m f .**

Kosten kunnen alleen op basis van een exploitatieplan worden verhaald. Als er geen exploitatieplan is, kun je geen kosten verhalen, dus ook niet contracteren.

Het is te overwegen om wel een exploitatieplan vast te stellen ook al zijn er geen bouwplannen als bedoeld in 6.2.1. Bro.

Fasering en nadere eisen zijn dan immers niet nodig, doch wil je de kosten van het ambtelijk apparaat en/of planontwikkeling in rekening brengen.

Volgens het ministerie van VROM kan naar verwachting "het anderszins verzekerd zijn van de kosten" zo worden toegepast, dat toch maar in een beperkt aantal gevallen een exploitatieplan nodig is, ook al zullen in zeer veel bestemmingsplannen bouwmogelijkheden voorkomen die onder de Grondexploitatiewet vallen.

Kostenverhaal via het exploitatieplan is in ieder geval nodig als er kosten zijn als bedoeld in art. 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro, met daarbij een uitzondering van de gemeentelijke apparaatskosten en kosten ruimtelijke plannen.

De kosten van 6.2.4 en 6.2.5 zullen zich overigens lang niet altijd voor doen, met verwijzing naar onderstaand voorbeeld.

Voor een bestemmingsplan "natuurontwikkeling" zullen veel planontwikkelings- en ambtelijke kosten gemaakt moeten worden. Deze wil je wel vergoed krijgen. De titel is een bouwvergunning (géén aanlegvergunning) dus er moet wel iets te bouwen zijn (!), waar je het kostenverhaal aan kunt ophangen. Zodra in een exploitatieplan een titel als bouwvergunning gevonden is, kan er dus vooraf gecontracteerd worden. Niet andersom.

Voorgesteld wordt om voor een planwijziging de "plankostenscan" van het ministerie uit te voeren. Als de plankosten (niet over de 6.2.1. Bro-gevallen) boven een bepaald

bedrag uitkomen (bijvoorbeeld € 25.000,-) dan kan de raad (bestemmingsplan-) of college (projectbesluit) worden voorgesteld niet af te zien van een exploitatieplan, maar juist wel te besluiten een exploitatieplan op te stellen!

De beleidsmatige afweging tot planologische medewerking mag nooit afhankelijk worden gesteld van het wel of niet betalen of contracteren!. Het kostenverhaal is 100% dus als de initiatiefnemer niet wil betalen, dan krijgt hij de rekening vanzelf bij de aanvraag bouwvergunning. De bouwvergunning wordt opgeschort zolang hij niet (volgens de dan opgelegde betalingsvoorwaarden) betaald!
Maar de bestemmingswijziging moet je wel uitvoeren!

Actiepunt 7.

Als er een exploitatieplan gemaakt moet worden, dan ligt ook hier het primaat bij Het Ontwikkelingsbedrijf Tynaarlo (O.B.T.).

Ook als er geen exploitatieplan hoeft te worden gemaakt geniet het om bovenstaande redenen en vanwege de “één loket gedachte” voorkeur het primaat bij het O.B.T. te leggen.

De afdeling Beleid en Projecten van WOS is in alle gevallen leidend voor de beleidsinhoudelijke inbreng en afweging bij de beoordeling van de wenselijkheid en de ontwikkelingsrichting.

Actiepunt 8.

In relatie tot de voorgestelde delegatie van projectbesluiten aan b. en w. wordt eveneens voorgesteld de bevoegdheid als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 en 2 te delegeren aan burgemeester en wethouders.

De delegatie kan in eerste instantie worden beperkt tot ruimtelijke ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met het in een structuurplan of structuurvisie vastgesteld beleid, doch strijdig met de huidige bestemming. Dit betekent, dat – indien het een ontwikkeling betreft die niet in niet in een structuurplan of structuurvisie is voorzien, de gemeenteraad bevoegd blijft.

H. Legesverordening.

Actiepunt 9.

Aanpassing van de tarieventabel behorende bij de Verordening op de heffing en invordering van leges 2008 aan de gewijzigde Wet en Besluit op de ruimtelijke ordening.

Concept voorstel gaat hierbij.

I. Voorlichting aan de bevolking.

Actiepunt 10.

We willen de bevolking middels de gemeentelijke website en de gemeentepagina in de Oostermoer/Noordenveld informeren over de wetswijziging. Publicaties zijn bijgevoegd.

Vries, 1 september 2008.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

H. Kosmeijer, loco- burgemeester.

Mr. P. Post, secretaris.