

Beleidsregels “toepassen planologische afwijkingen”

Artikel 0

Dit artikel moet nog worden gesplitst

Considerans

Wij hebben in overweging genomen dat het wenselijk is om in beleidsregels vooraf invulling te geven aan onze bevoegdheid om een afwijking van bestemmingsplan-regels via een omgevingsvergunning te weigeren dan wel toe te staan zodat:

- (1) terugkerende discussies over de invulling van de ‘*kan-bepalingen*’ in de afwijkingsregels binnen bestemmingsplannen worden voorkomen;
- (2) dat burgers vooraf (meer) inzicht wordt gegeven in de haalbaarheid (en daarmee vergunbaarheid) van zijn of haar bouwplan.

Verder is in de beleidsregels bepaald dat:

- (3) toepassing van artikel 4 Bor en toepassing van de buitenplanse omgevings-vergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wabo zeer terughoudend worden toegepast;

Gezien hetgeen hierboven is vermeld, nemen wij de navolgende beslissing;

Burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling:

Besluiten: tot vaststelling van de beleidsregels “*toepassen planologische afwijkingen*”.

Aldus besloten in vergadering van 8 juli 2014 door J.H. Bats (burgemeester),

T.D. de Jong, J. Hoekstra-Sikkema en H.K. van der Wielen (wethouders), in het bijzijn van H.M. de Jong (secretaris).

H.M. de Jong, J.H. Bats,

Secretaris burgemeester

1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. ***Niet voorziene activiteiten:*** ontwikkelingen waarover pas na de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan voor het eerst op landelijk, regionaal of plaatselijk niveau discussies zijn ontstaan en uitmonden in activiteiten die kennelijk in een behoefte voorzien;

2. ***Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden*** : de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken.

3. ***Mantelzorg*** : zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie [*omschrijving die door de Nationale Raad voor de Volksgezondheid is vastgesteld*].

4. ***Onevenredige afbreuk*** : wanneer een activiteit niet kan voldoen aan de nadere precisering en concretisering van de algemene toetsingscriteria, zijnde de leden 4 tot en met 10;

4. ***Straat- en bebouwingsbeeld:*** ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

5. ***W oonsituatie:*** ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

6. ***Verkeersveiligheid:*** ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

7. ***Sociale veiligheid:*** ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die niet sociaal controleerbaar, onoverzichtelijk en onherkenbaar is;

8. M milieusituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies niet wordt beperkt.

Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies niet in hun functioneren worden beperkt.

9. B randveiligheid: ten aanzien van de situering van bouwwerken, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een brandveilige situatie;

10. G gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Artikel 1.2 Beleidsnotities waaraan moet worden getoetst

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aan de relevante beleidsnotitie(s) getoetst, zoals:

- a. Beleidsnotitie Telecommunicatie-antennemasten Terschelling;
- b. Beleidsregels kamperen;
- c. Horecabeleid Terschelling;
- d. Landschapsontwikkelingsplan;
- e. Strandnotitie;
- f. Toeristische toekomstvisie;
- g. Welstandsnota;
- h. Woonplan Terschelling 2008-2016;
- i. overige relevante beleidsnotities van de gemeente Terschelling.

2. De binnenplanse planologische afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, 1° Wabo)

Artikel 2.1 Binnenplanse planologische afwijking verlenen, tenzij...

Binnenplanse planologische afwijking wordt verleend als aan de voorwaarden wordt voldaan, genoemd in de binnenplanse afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan.

3. De buitenplanse planologische afwijking, artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (artikel 2.12, lid 1 onder a, 2° Wabo)

Artikel 3.1 Geen toepassing artikel 4 bijlage II Bor, tenzij ...

1. Artikel 4, bijlage II Bor wordt in beginsel niet toegepast binnen een termijn van zeven jaar na vaststelling van een bestemmingsplan.

2. Lid 1 geldt niet als het een activiteit betreft genoemd in de artikelen 3.2 tot en met 3.6.

3. De activiteit, genoemd in artikel 3.2 tot en met 3.6 mag geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse;
- b. de milieusituatie van het perceel en omliggende percelen;
- c. de verkeersveiligheid op het perceel en de openbare weg *én*
- d. de gebruiksmogelijkheden van het eigen perceel en de aangrenzende percelen.

Artikel 3.2 Niet voorzienbare activiteit

Artikel 4, bijlage II Bor wordt slechts toegepast indien:

a. de activiteit op het tijdstip van vaststelling van een bestemmingsplan nog niet voorzien kon zijn of zelden voorkomt en daarom niet in het bestemmingsplan is geregeld *en*

b. voldoet aan het gestelde in artikel 3.1, lid 3.

Artikel 3.3 Geen toepassing van artikel 4, lid 1, bijlage II Bor, tenzij...

1. Aan artikel 4, lid 1, bijlage II Bor wordt in beginsel geen toepassing gegeven.

2. Lid 1 geldt niet in de gevallen genoemd in artikel 3.4a en 3.4b.

3. Als bebouwde kom in de zin van artikel 4, lid 1, bijlage II Bor geldt het gearceerde gebied op de als bijlage toegevoegde kaart met onderwerp "Bebouwde kom (behorende bij de beleidsregels toepassen planologische afwijking)";

Artikel 3.4a Bijbehorend bouwwerk: mantelzorg

1. Artikel 4, lid 1, bijlage II Bor wordt slechts toegepast als sprake is van:

- a. een aantoonbare noodzaak op basis van mantelzorg;
- b. een vrijstaand bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 45 m² en een hoogte van maximaal 3,30 meter, geplaatst op het achtererf *én* dat verwijderd wordt als de mantelzorgvraag is beëindigd of opgehouden.

2. De aantoonbare noodzaak en de tijdelijkheid van het vrijstaande bouwwerk, in lid 1, onder a en b bedoeld, moet uit de aanvraag blijken.

3. Tevens moet de aanvraag voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1, lid 3.

Artikel 3.4b Bijbehorend bouwwerk: bestaande goothoogtes en dakhellingen

1. Artikel 4, lid 1, bijlage II Bor wordt slechts toegepast als de strijdigheid met de bestemmingsplanregels wordt veroorzaakt doordat aansluiting wordt gezocht bij bestaande goothoogtes en dakhellingen van een hoofdgebouw en of bijgebouw.
 2. Als de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw afwijkt van de bestemmingsplanregels mag een uitbreiding van dat hoofdgebouw dezelfde dakhelling bedragen.
 3. Als de bestaande dakhelling van een bijgebouw afwijkt van de bestemmingsplanregels mag een uitbreiding van dat bijgebouw dezelfde dakhelling bedragen.
 4. Als de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw afwijkt van de bestemmingsplanregels mag een uitbreiding van dat hoofdgebouw dezelfde goothoogte hebben.
 5. Als de bestaande goothoogte van een bijgebouw afwijkt van de bestemmingsplanregels mag een uitbreiding van dat bijgebouw dezelfde goothoogte hebben.
 6. Tevens moet de aanvraag voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1, lid 3.
- Artikel 3.5 Geen toepassing van artikel 4, lid 5, bijlage II Bor, tenzij...
1. Artikel 4, lid 5, bijlage II Bor wordt slechts toegepast als een *antenne-installatie*:
 - a. is bedoeld voor algemene telecommunicatiedoelinden waarbij sprake is van 'site-sharing' én
 - b. past binnen de uitgangspunten in de Beleidsnotitie Telecommunicatie-antennemasten Terschelling.
 2. Tevens moet de aanvraag voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1, lid 3.
- Artikel 3.6 Geen toepassing van artikel 4, lid 9, bijlage II Bor, tenzij...
- Artikel 4, lid 9, bijlage II Bor wordt slechts toegepast als:
1. sprake is van door de aanvrager aangetoonde noodzaak en
 - a. de omgevingsbelasting vermindert of neutraal blijft én
 - b. de activiteit niet plaats vindt binnen de bestemming "Bedrijf", "Recreatie" en "Wonen", of,
 2. een aantoonbare noodzaak bestaat op basis van mantelzorg waarbij het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw voor bewoning wordt beëindigd als de mantelzorgvraag is beëindigd of opgehouden.
 3. Tevens moet de aanvraag voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1, lid 3.
4. Projectomgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° Wabo)
- Artikel 4.1 Geen projectomgevingsvergunning, tenzij ...
1. Artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, 3° Wabo wordt in beginsel niet toegepast binnen een termijn van 7 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan.
 2. Lid 1 geldt niet als:
 - a. de activiteit op het tijdstip van vaststelling van het geldende bestemmingsplan nog niet voorzien kon zijn en/of een algemeen of maatschappelijk belang vertegenwoordigt dat afwijking van het geldend bestemmingsplan rechtvaardigt én
 - b. past in een door de raad of het college vastgesteld beleidsplan én
 - c. niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én
 - d. een procedure tot herziening van het geldende bestemmingsplan op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag nog niet is gestart.
 3. De activiteit, bedoeld in lid 2, onder a, moet voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 4.2.
 4. De aanvrager van een projectomgevingsvergunning wordt verzocht de aanvraag om te zetten naar een aanvraag tot het gewijzigd vaststellen van het geldende bestemmingsplan.
- Artikel 4.2 Activiteiten van algemeen of maatschappelijk belang
1. Een activiteit, bedoeld in artikel 4.1, lid 2, onder a, is van algemeen of maatschappelijk belang als het een ruimtelijk, sociale én economische kwaliteit in zich heeft.
 2. De activiteit dient aan alle drie kwaliteitscategorieën gezamenlijk een positieve bijdrage te leveren door minimaal aan één subthema uit elke categorie, als bedoeld in artikel 4.3 tot en met 4.5, te voldoen.
 3. De aanvrager motiveert het algemeen of maatschappelijk belang van de activiteit op grond van de categorieën en subthema's genoemd in de artikelen 4.3 tot en met 4.5.
- Artikel 4.3 Categorie 'ruimtelijke kwaliteit'
- De categorie 'ruimtelijke kwaliteit' kent de subthema's:
- a. landschap;
 - b. ecologie;
 - c. water en bodem of
 - d. beeldkwaliteit.
- Artikel 4.4 Categorie 'sociale kwaliteit'
- De categorie 'sociale kwaliteit' kent de subthema's:

- a. leefbaarheid;
- b. cultuurhistorie;
- c. belevingswaarde of
- d. verantwoordelijkheid.

Artikel 4.5 Categorie 'economische kwaliteit'

De categorie 'economische kwaliteit' kent de subthema's:

- a. werkgelegenheid;
- b. duurzaamheid;
- c. innovatie of
- d. promotie/marketing/naamsbekendheid Terschelling.

5. Tijdelijke omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 2 Wabo)

Artikel 5.1 Geen tijdelijke omgevingsvergunning, tenzij ...

1. Artikel 2.12, lid 2 Wabo wordt in beginsel niet toegepast.

2. Lid 1 geldt niet als het gaat om één of meer noodgebouwen voor vervanging van bestaande gebouwen die worden verbouwd of worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw, mits:

- a. een noodgebouw voor niet langer dan 5 jaar blijft staan; de aanvrager dient deze tijdelijkheid aan te tonen;
- b. een noodgebouw niet leidt tot onaanvaardbare belemmeringen voor omliggende bedrijven;
- c. een noodgebouw in het achtererfgebied binnen het bestemmingsvlak wordt geplaatst.

3. Lid 2, onder c geldt niet indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat het plaatsen van een noodgebouw slechts mogelijk is buiten het bestemmingsvlak in het achtererfgebied of in het voorerfgebied.

4. Aan de tijdelijke omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat het noodgebouw of de noodgebouwen binnen 3 maanden na gereedkomen van de verbouw van het bestaande gebouw of van de nieuwbouw, wordt of worden verwijderd.

6. Slotbepalingen

Artikel 6.1 Bevoegdheid om van de beleidsregels af te wijken

Gehandeld wordt overeenkomstig de beleidsregels 2.1 tot en met 5.1 tenzij dat voor de aanvrager gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 6.2 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: *Toepassen planologische afwijkingen*.

Algemene toelichting

1. Waarom beleidsregels

1. 1 Duidelijkheid vooraf voor onze medewerkers

Terugkerende discussies over de vraag hoe om te gaan met de 'kan-bepalingen' in de bestemmingsplannen, moeten worden voorkomen. Tot nu toe ontstaan deze telkens opnieuw. Veel overleg is nodig om bij individuele vergunningaanvragen te komen tot een gezamenlijk beeld van de wijze waarop bestemmingsplanregels uitgelegd moeten worden. Vooraf keuzes maken welke beslissing wij in een bepaald geval nemen biedt onze medewerkers meer inzicht in de vraag welk besluit moet volgen op de ingediende vergunning-aanvraag. Onder verwijzing naar de beleidsregels kunnen motivaties waarom wel of niet via vergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken, eenvoudiger gegeven worden. Daarmee wordt efficiënt werken bevorderd en de waarborg vergroot dat vergunning-aanvragen op dezelfde manier worden beoordeeld.

1.2 Duidelijkheid vooraf voor de burgers

Vergroting van de voorspelbaarheid van onze besluitvorming stelt burgers vooraf meer in staat hun bouwplannen hierop af te stemmen. Beleidsregels geven de burger vooraf (meer) inzicht in de haalbaarheid (en daarmee vergunbaarheid) van zijn of haar bouwplan. Dat heeft op zijn beurt weer invloed op de snelheid waarmee een vergunningaanvraag behandeld kan worden. De burger noch wij hebben belang bij zinloze of kwalitatief slechte vergunning-aanvragen. Wij verwachten bovendien dat meer helderheid tot een afname van het aantal bezwaar- en beroepsprocedures leidt.

1.3 Met beleidsregels kunnen beslissingen worden verdedigd

Over onze besluiten kunnen tussen ons en belanghebbenden geschillen ontstaan. In die gevallen moeten wij de in onze besluitvorming gemaakte keuzes verdedigen. Het (kunnen) verwijzen naar beleidsregels op grond waarvan keuzes zijn gemaakt, vereenvoudigt de verdediging van besluiten tot verlening of weigering van een omgevingsvergunning. Door te verwijzen naar de beleidsregel wordt indirect door ons een beroep gedaan op de waarde van gelijkheid tussen burgers.

2. De juridische betekenis van beleidsregels

Bij het nemen van besluiten op aanvraag om een omgevingsvergunning zijn wij aan onze eigen beleidsregels gebonden. Deze regels moeten wij toepassen op elke nieuwe vergunningaanvraag. Wat voor

ons geldt, geldt ook voor onze medewerkers. Tot slot kunnen degenen die een omgevingsvergunning willen indienen aan de beleidsregels aanspraken ontleen. In deze regels geven wij immers aan welke gevallen wij welk type besluit nemen. Slechts in gevallen die nu door ons niet kunnen worden voorzien, is het mogelijk om van de beleidsregel af te wijken als onverkorte toepassing daarvan tot een onredelijke uitkomst leidt.

Dit moet wel uitzondering blijven. Wordt te gemakkelijk een uitzondering op beleidsregels gemaakt, dan rijst al snel de vraag of die beleidsregels zelf wel deugdelijk zijn.

3. Geen buitenplanse afwijking van bestemmingsplanregels, tenzij...

Wij verlenen zo weinig mogelijk een omgevingsvergunning om van het geldend bestemmingsplan af te wijken. De in bestemmingsplannen vastgelegde afwijkingsregels bieden voldoende ruimte aan burgers om ontwikkelingen mogelijk te maken. Volstaan kan dan worden met een 'binnenplanse' omgevingsvergunning. Zijn bepaalde activiteiten toch niet geregeld dan heeft de raad, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, daar haar redenen voor gehad. De bestemmingsplannen bevatten de meest recente ruimtelijke inzichten die de weerslag vormen van een goede ruimtelijke ordening. De wetgever heeft bepaald dat de houdbaarheid van een bestemmingsplan maximaal 10 jaar is. Na uiterlijk 7 jaar dient de procedure voor herziening van een bestemmingsplan worden aangevangen. De actualiteit van het bestemmingsplan ten aanzien van het geldend beleid en veranderde wet- en regelgeving dient te worden onderzocht en daarmee of er sprake is van veranderde inzichten in een goede ruimtelijke ordening. De termijn van zeven jaar om in beginsel niet af te wijken van een bestemmingsplan is gemotiveerd vanuit deze optiek. Alleen voor de niet in bestemmingsplannen geregelde activiteiten - omdat deze niet voorzienbaar waren of weinig voorkomen - verlenen wij 'buitenplanse' omgevingsvergunning, mits de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en voldaan wordt aan de in de beleidsregels gestelde beperkingen.

Artikelgewijze toelichting

1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Met de begripsbepalingen wordt éénheid gebracht in de uitleg van voorkomende vage begrippen bij de beoordeling van omgevingsvergunningen.

Artikel 1.2 Beleidsnotities waaraan moet worden getoetst

Achterliggende gedachte van dit artikel is te voorkomen dat omgevingsvergunning wordt verleend of geweigerd in strijd met gemeentelijk beleid. De beleidsregel geeft het bereik van een consequente toetsting aan geldend gemeentelijk beleid dat zijn concrete uitwerking krijgt in omgevingsvergunningen of weigeringen daartoe.

2. De binnenplanse planologische afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, 1° Wabo)

Artikel 2.1 Binnenplanse omgevingsvergunning verlenen, tenzij ...

De in bestemmingsplannen vastgelegde afwijkingsregels bieden voldoende ruimte aan burgers om ontwikkelingen mogelijk te maken. Volstaan kan dan worden met een binnenplanse omgevingsvergunning. Er kunnen zich gevallen voordoen waarin de aangevraagde activiteit de omgeving onevenredig nadelig kan beïnvloeden. Omgevingsvergunning weigeren is dan de voor de hand liggende beslissing. Bescherming van de omgeving tegen onevenredig nadelige gevolgen van een activiteit is het achterliggende doel geweest bij de invoering van de omgevingsvergunning.

3. De buitenplanse planologische afwijking, artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (artikel 2.12, lid 1 onder a, 2° Wabo)

Artikel 3.1 Geen toepassing artikel 4 bijlage II Bor, tenzij ...

Lid 1

Voor onze keuze voor een terughoudende toepassing van artikel 4, bijlage II Bor verwijzen wij naar onderdeel 3 in de algemene toelichting. Zo wordt bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het mogen gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning niet verleend omdat alle situaties van permanente bewoning van recreatie-woningen binnen de bestemming "Recreatie" in de bestemmingsplannen geregeld zijn.

Lid 2

Er kunnen zich gevallen voordoen die bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan niet voorzienbaar waren en/of een maatschappelijke relevantie hebben.

Lid 3

Voor de beoordeling van het a-criterium wordt ondermeer aansluiting gezocht bij de Welstandsnota, beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing.

Artikel 3.2 Niet voorzienbare activiteit

De keuze om artikel 4, bijlage II Bor niet toe te passen kan soms tot onevenredige uitkomsten leiden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om gevallen die bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet voorzien konden worden. In zo'n geval moet het mogelijk zijn om toch een buitenplanse omgevingsvergunning te verlenen, mits wordt voldaan aan de beperkingen die daarbij zijn gesteld.

Artikel 3.3 Geen toepassing van artikel 4, lid 1, bijlage II Bor, tenzij ...

Voor onze keuze voor een terughoudende toepassing van artikel 4, bijlage II Bor verwijzen wij naar onderdeel 3 in de algemene toelichting.

Artikel 3.4a en b Mantelzorg, bestaande goothoogtes en dakhellingen

Voor onze keuze voor een terughoudende toepassing van artikel 4, lid 1 bijlage II Bor verwijzen wij naar onderdeel 3 in de algemene toelichting.

Artikel 3.5 Geen toepassing van artikel 4, lid 5, bijlage II Bor, tenzij ...

In de beleidsnota Telecommunicatie-antennemasten Terschelling is aangegeven onder welke voorwaarden de plaatsing van antennemasten binnen Terschelling is toegestaan. Hierin wordt een terughoudend beleid gevoerd. Artikel 3.5 sluit hier op aan.

Artikel 3.6 Geen toepassing van artikel 4, lid 9, bijlage II Bor, tenzij...

De bestemmingen bedrijf, recreatie en wonen worden uitgesloten omdat:

- a. de capaciteit van het geheel aan bestemming 'Bedrijf' in de gemeente in evenwichtige verhouding tot de behoefte is. Onttrekking van het gebruik kan leiden tot behoefte aan uitbreiding van de capaciteit elders. Dat is een onwenselijke situatie. Daar waar de bestemming 'Bedrijf' geconcentreerd gelokaliseerd is (bedrijventerreinen) kan ander gebruik van negatieve invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van de overige bedrijven, wat eveneens een onwenselijke situatie is;
- b. de bestemming 'Recreatie' mag vanwege het grote belang van de recreatie voor het eiland niet eenvoudig voor iets anders gebruikt worden. Ander gebruik kan tevens een negatieve invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden van de omgeving, wat een onwenselijke situatie is;
- c. het aantal woningen op Terschelling is vooralsnog ontoereikend. Onttrekking van woningen is derhalve onwenselijk. De bestemming 'Wonen' en het gebruik als woning moet zoveel mogelijk intact blijven.

Uitbreidingen behoren niet tot 'in pandige bouwactiviteiten'. Deze zijn strijdig met het bepaalde in lid 9.

4. Projectomgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° Wabo)

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de beslissing om een projectomgevingsvergunning voor een planologische afwijking te verlenen, is een ruimtelijke onderbouwing op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Een aanvraag voor planologische afwijkingen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing, waarin aangetoond wordt dat het project kan voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing dient ten minste te worden ingegaan op de voorwaarden in hoofdstuk 4.

In de ruimtelijke onderbouwing dient tevens te worden aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling rekening houdt met de aanwezige functies en omgevingsaspecten, te weten:

- a. Archeologie en cultuurhistorie;
- b. Bodem;
- c. Duurzaamheid;
- d. Ecologie;
- e. Economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid;
- f. Externe veiligheid;
- g. Geluid;
- h. Water;
- i. Overige.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de gestelde kaders en voorwaarden in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin wordt aangegeven waaraan de toelichting van een plan dient te voldoen.

Artikel 4.1 Geen projectomgevingsvergunning voor onbepaalde tijd, tenzij ...

Lid 1

Voor onze keuze voor een terughoudende toepassing van de projectomgevingsvergunning verwijzen wij naar onderdeel 3 in de algemene toelichting.

Lid 2

Bij onvoorziene ontwikkelingen *kunnen* wij gebruik maken van deze bevoegdheid.

Lid 2 [onder c]

De aanvraag wordt getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en om aan te tonen dat daarmee geen strijd is moet de aanvraag projectomgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Lid 2 [onder d]

Zolang een procedure tot herziening van het bestemmingsplan nog niet is gestart kunnen wij, mits voldaan wordt aan de in het artikel gestelde voorwaarden, projectomgevingsvergunning verlenen. Activiteiten die bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan destijds ruimtelijk gezien niet wenselijk waren, kunnen op basis van voorschrijdend ruimtelijk inzicht nu als wenselijk worden gezien

en daarmee een plek krijgen in dat nieuwe bestemmingsplan. Daarom passen wij onze bevoegdheid om projectomgevingsvergunning te verlenen niet toe op het tijdstip waarop een procedure tot herziening van het geldende bestemmingsplan is gestart. Ook moet aan de overige voorwaarden zijn voldaan.

Lid 3

Voor de toelichting verwijzen wij naar artikel 4.2

Lid 4

De projectomgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bestaande bestemming en regeling blijft gehandhaafd. De projectomgevingsvergunning wordt pas in het bestemmingsplan opgenomen als het bestemmingsplan wordt vernieuwd. Iedere afwijking van de verleende vergunning moet opnieuw in afwijking van het bestemmingsplan worden vergund.

Een wijziging van het bestemmingsplan (postzegelplan) vervangt het geldende bestemmingsplan partiëel. De bestemming wordt gewijzigd met bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Iedere afwijking van de vergunning kan vervolgens binnenplannen worden verleend. Voor de aanvrager en belanghebbenden biedt een bestemmingsplanwijziging meer rechtszekerheid en een kortere (beroeps)procedure dan een projectomgevingsvergunning, en dezelfde indieningsvereisten. In onze optiek moet een bestemmingsplanwijziging de voorkeur genieten boven een projectomgevingsvergunning. Daarom zullen wij bij de aanvrager aandringen de aanvraag om te zetten naar een bestemmingsplanwijziging op aanvraag. De aanvrager staat echter vrij daarin zelf een keuze te maken.

Artikel 4.2 Activiteiten van algemeen of maatschappelijk belang

Met dit artikel wordt invulling gegeven aan de begrippen "*algemeen belang*" en "*maatschappelijk belang*". Het biedt de vergunningverleners houvast bij de vraag wat onder deze belangen moet worden verstaan.

Artikel 4.3 t/m 4.5 Categorieën '*ruimtelijke*', '*sociale*' en '*economische*' kwaliteit

Dit artikel geeft vergunningverleners houvast bij de vraag wat onder deze kwaliteiten moet worden verstaan.

5. Tijdelijke omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 2 Wabo)

Artikel 5.1 Geen tijdelijke omgevingsvergunning, tenzij ...

Voor onze keuze voor een terughoudende toepassing van artikel 2.12, lid 2 Wabo, verwijzen wij naar onderdeel 3 in de algemene toelichting.