

Categorieënlijst bindend adviesrecht Deventer

de raad van de gemeente Deventer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27-01-2026, nummer 2025-1119;

overwegende dat:

- de raad zichzelf als adviseur kan aanwijzen bij aanvragen om omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten;
- de raad een lijst van gevallen kan vaststellen waarvoor een bindend advies van de raad is vereist

gelet op:

- artikel 16.15a en 16.15b Omgevingswet
- artikel 4.21 Omgevingsbesluit

besluit vast te stellen:

Categorieënlijst bindend adviesrecht Deventer

Artikel 1 Definities

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. *detailhandel in volumineuze goederen*: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichting artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.
- b. *door de raad vastgesteld beleid*: het beleid dat de gemeenteraad heeft vastgesteld met betrekking tot de fysieke leefomgeving, anders dan de Omgevingsvisie.
- c. *grootschalige detailhandel*: detailhandel van goederen in kleine hoeveelheden maar op grote verkoopoppervlakten.
- d. *ondergeschikte aard*: ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

Artikel 2 Gevallen bindend advies

De raad wijst de volgende gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan waarin bindend advies is vereist:

- A. **Categorieën activiteiten die altijd voor adviesrecht naar de raad gaan**
 - A1. **Activiteiten die in strijd zijn met de Omgevingsvisie**
 - A2. **De volgende activiteiten binnen en buiten de bebouwde kom:**
 1. Het bouwen van een antenne-installatie hoger dan 40 meter.
 2. Het realiseren van voorzieningen voor het opwekken van (duurzame) energie, waaronder in elk geval windturbines met een opbrengst van meer dan 2 megawatt, grondgebonden zonnevelden met een opbrengst van meer dan 1 megawatt, waterstofproductie en opslag en biomassacentrales.
 3. Het bouwen of uitbreiden van gebouwen en/of wijzigen van het gebruik van gebouwen en aansluitend terrein aansluitend terrein voor volumineuze en/of grootschalige detailhandel met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m².
 - A3. **Activiteiten waarop de 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgesteld op 17 september 2025, van toepassing is, maar niet is gevolgd**
- B. **Categorieën activiteiten die alleen voor adviesrecht naar de raad gaan als de activiteit in strijd is met door de raad vastgesteld beleid**
 - B1. **Binnen en buiten de bebouwde kom**
 1. Het bouwen van een hoofdgebouw voor detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport, recreatie, ontspanning, cultuur, kantoren en bedrijven, combinaties daarvan of gecombineerd met wonen, met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m².

2. Het bouwen of uitbreiden van een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer of voor een infrastructurele of openbare voorziening in openbaar gebied. Waarbij het gebouwde:
 - a. hoger is dan 5 meter, en
 - b. een oppervlakte heeft van meer dan 50 m².
 3. Het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer of voor een infrastructurele of openbare voorziening in openbaar gebied. Waarbij het bouwwerk:
 - a. hoger is dan 5 meter, en
 - b. een oppervlakte heeft van meer dan 50 m².
 4. Het bouwen van een bouwwerk, dat geen gebouw is, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk. Het bouwwerk
 - a. is hoger dan 10 m, en
 - b. heeft een oppervlakte van meer dan 50 m².
 5. Activiteiten met een plicht tot het opstellen van een Milieueffectrapportage (MER-plicht).
 6. Een activiteit die de omgevingswaarden uit het Omgevingsplan overschrijdt (bijvoorbeeld geluid, geur, stof en/of trilling).
- B2. Binnen de bebouwde kom**
7. Het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 - a. (woon)zorgvoorzieningen;
 - b. gebruikswijzigingen in beschermd stadsgezicht.
- B3. Buiten de bebouwde kom**
8. Het bouwen of uitbreiden van een bijbehorend bouwwerk met uitzondering van:
 - een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw,
 - een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw,
 - een bouwdeel van ondergeschikte aard,
 - voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw en voor zover:
 - a. de hoogte meer is dan 6 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte meer is dan 150 m², of meer is dan 250 m² bij toepassing van de 'Hobbyboerregeling' in het voormalige bestemmingsplan "Buiten-gebied Deventer, 1e herziening".
 9. Het wijzigen van het gebruik van gronden en/of van bouwwerken met aansluitend terrein.

Artikel 3 Overzicht verleende omgevingsvergunningen en evaluatie

1. Het college overlegt jaarlijks een overzicht aan de raad van de verleende omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het overzicht wordt uiterlijk in het eerste kwartaal van het daaropvolgende jaar aangeboden.
2. De werking van dit besluit wordt tweejaarlijks door het college geëvalueerd. Het college brengt hierover verslag uit aan de raad en doet zo nodig een voorstel tot wijziging van dit besluit.
3. De evaluatie onderzoekt in ieder geval hoe de systematiek van dit besluit kan worden vereenvoudigd. Daarnaast brengt zij in beeld in welke gevallen het college bestuurlijke gevoeligheid of maatschappelijke onrust heeft geconstateerd, hoe deze situaties zijn aangepakt en hoe die aanpak is ervaren.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De 'Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2022, wordt ingetrokken.
2. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.
3. Dit besluit wordt aangehaald als: 'Categorieënlijst bindend adviesrecht Deventer'.

de raad van de gemeente Deventer,

griffier

voorzitter

Toelichting Categorieënljst bindend adviesrecht Deventer

De gemeenteraad kan zichzelf voor bepaalde gevallen als adviseur aanwijzen bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa). De gemeenteraad kan in principe alle afwijkactiviteiten van het omgevingsplan aanwijzen als gevallen waarover advies van de raad nodig is. Zou dat worden gedaan, dan moeten al die aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bindend advies worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dat vraagt nogal wat van de agenda en capaciteit van de raadsvergaderingen. Als de raad daarentegen niets vastlegt over wanneer hij betrokken wil worden, dan worden alle omgevingsvergunningen die betrekking hebben op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten uitsluitend de bevoegdheid van het college. Het college weegt dan zelfstandig af of kan worden meegewerkt aan een afwijking van het omgevingsplan.

Omdat een initiatiefnemer in principe altijd de keuze heeft om een omgevingsvergunning aan te vragen, kunnen in theorie alle ruimtelijke initiatieven zonder betrokkenheid van de raad worden afgewogen. Dit is onwenselijk. Daarom een lijst met gevallen waarvoor een bindend advies nodig is die uitgaat van een ondergrens. Dit betekent dat projecten die 'groter zijn' dan deze ondergrens aan de raad ter advisering worden voorgelegd. Beneden die grens is geen bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Werkwijze bij bestuurlijke gevoeligheid en/of maatschappelijke onrust

Aan de 'Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de gemeenteraad vereist is', vastgesteld op 6 juli 2022, is met een amendement toegevoegd dat het college (ook) om een bindend advies vraagt bij – naar haar oordeel – aangevraagde activiteiten die politiek gevoelig liggen en/of maatschappelijke onrust kunnen veroorzaken. De uitvoering van dit amendement leidde tot discussie, omdat de gemeenteraad met de zinsnede 'naar haar oordeel' te veel afwegingsruimte aan het college laat én de aangevoerde gevallen niet voldoende concreet en objectief begrensd zijn. In de praktijk blijkt ook dat wanneer een voorgenomen activiteit bestuurlijk gevoelig ligt en/of maatschappelijke onrust kan veroorzaken, het wenselijk is dat de raad juist in een zo vroeg mogelijk stadium wordt betrokken en niet pas op het moment dat er een besluit over de wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden genomen. Daarom wordt de koppeling met de 'Categorieënljst bindend adviesrecht Deventer' – en daarmee ook met het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer 2026 – losgelaten en wordt voorzien in een werkwijze waarbij de raad betrokken wordt met een consulterende raadstafel. De consultatie vindt bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het proces plaats, zodat het college de opmerkingen/standpunten van de raad kan afwegen en betrekken bij de (verdere) besluitvorming. Ook als aan de voorkant onduidelijkheid bestaat over de wenselijkheid van het initiatief kan het college op deze manier een (richtinggevende) uitspraak vragen van de gemeenteraad.

BIJLAGE 1 Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen

INLEIDING

Grotere ruimtelijke ontwikkelingen zijn belangrijk voor de gemeente omdat ze meestal grote impact hebben op de leefomgeving van inwoners van de stad of een dorp, soms (maatschappelijke) onrust opleveren en er meestal veel partijen bij betrokken zijn. Voor de gemeenteraad is het van belang om bij grotere ontwikkelingen tijdig kaders te kunnen stellen en deze op verschillende momenten te kunnen controleren. Dit alles maakt dat de gemeenteraad haar rol als volksvertegenwoordigend orgaan goed moet kunnen invullen bij deze ontwikkelingen. Daarom wil de gemeenteraad van Deventer voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen steeds dezelfde besluitvormingsprocedure volgen. Deze besluitvormingsprocedure is in deze bestuurlijke werkwijze beschreven en betekent eenduidige stappen en producten. Per stap maakt de raad in deze bestuurlijke werkwijze duidelijk wat de verwachtingen zijn bij de verschillende beslismomenten, over het te nemen besluit.

Deze bestuurlijke werkwijze moet mede gezien worden in het licht van de volgende aangenomen moties:

- Naamgeving voorstellen ruimtelijk domein ([link naar motie](#))
- Uniformiseren beleidsstukken ([link naar motie](#))

Uit deze moties blijkt een brede behoefte aan duidelijkheid en eenduidigheid ten aanzien van voorstellen en processtappen in het domein van ruimtelijke ordening en ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggende bestuurlijke werkwijze draagt bij aan deze duidelijkheid. Ook is duidelijkheid en voorspelbaarheid over de werkwijze in het belang van ontwikkelende partijen.

Afbakening

We spreken van een grotere ruimtelijke ontwikkelingen in deze bestuurlijke werkwijze bij de volgende grenzen:

- ontwikkelingen van 12 woningen of meer in het buitengebied c.q. dorpen en kernen;
- ontwikkelingen van 50 woningen of meer binnen de komgrenzen van Deventer (komgrenzen zijn weergegeven op de wegenleggerkaart 28 juni 2017, gelegen direct rond het stedelijk gebied (incl. Colmschate).

Duidelijkheid

In deze bestuurlijke werkwijze is de procedure bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Het gaat om de beslismomenten van de gemeenteraad en het college van B&W. Ook is in deze bestuurlijke werkwijze uitgewerkt wat de raad verwacht van de inhoud van de producten bij de verschillende beslismomenten. Door de stappen en de inhoud van de besluiten duidelijk te maken vooraf, hoopt de raad dat zij, het college en ook de initiatiefnemer met dezelfde verwachtingen de procedure doorlopen.

Voorkomen van te late bijsturing en vertraging

De raad wil op tijd kaders stellen in de ruimtelijke ontwikkelingen zodat voorkómen wordt dat er (te) late discussies ontstaan die mogelijk voor (te) late bijsturing zorgen en daarmee in het ontwikkelproces voor vertraging zorgen. Denk hierbij aan kaders over de leefomgeving, zoals bijvoorbeeld over bouwhoogtes, parkeerplaatsen en groen.

Zorgvuldigheid en snelheid

De bedoeling is dat vooraf helderheid over de kaders juist discussies en vertraging in een later stadium zullen voorkómen. Dat is voor alle partijen, ook de ontwikkelende partij, van groot belang zodat risico's steeds zoveel mogelijk ingeperkt worden en extra kosten/ investeringen voorkomen worden. Bij het opstellen van deze bestuurlijke werkwijze is gezocht naar een balans tussen rollen en taken van de raad en de behoefte aan snelheid om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het goed en soepel functioneren van deze bestuurlijke werkwijze is daarom extra belangrijk.

Ook zou de gemeenteraad (op voorstel van het college) in voorkomende gevallen beargumenteerd van deze bestuurlijke werkwijze af kunnen wijken wanneer een bepaald proces of project dat nodig heeft. Het college kan deze afwijking noodzakelijk achten voor een zorgvuldige en gedegen besluitvorming. Dit wordt dan duidelijk en gemotiveerd aangegeven in de raadsmededeling-startnotitie. Ook wordt dan duidelijk aangegeven wat het alternatieve proces en stappen gaan zijn. Het college kan geargumenteerd en overwogen afwijken van de werkwijze grote woningbouwontwikkelingen, wanneer:

- 1) wet- en regelgeving dit vereist dan wel verandert,
- 2) dit grote financiële of economische gevolgen kan hebben voor de gemeente,
- 3) er onevenredige behandeling kan ontstaan,
- 4) zich een noodsituatie voordoet en/of de veiligheid van een van inwoners of betrokken partijen in het geding is,
- 5) praktische onmogelijkheden zich voordoen,

- 6) er sprake is van een overzichtelijke ontwikkeling op een locatie waarvoor in het Ontwikkelperspectief al een stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen als kader is meegegeven. In die gevallen kan (de stap van) een Masterplan overgeslagen worden.

Het college kan op basis van de Wet Open Overheid ervoor kiezen om de werkwijze onder geheimhouding te doorlopen. Geheimhouding is geen reden om af te wijken van de werkwijze.

In het derde kwartaal 2027 wordt deze bestuurlijke werkwijze gezamenlijk (raad en college) geëvalueerd. In de evaluatie wordt gekeken of het doel van de bestuurlijke werkwijze is bereikt en wat de eventuele overige gevolgen/ consequenties zijn (zowel positief als negatief). Uiteraard wordt er eerder geëvalueerd indien de raad en/ of college de noodzaak hiervan zien. Bij de eerste evaluatie wordt in elk geval aandacht besteed aan: de objectief meetbare grens (van resp. 12 en 50 woningen), of een objectief meetbare grens voor andersoortige ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld op basis van een maximaal aantal bvo) nodig wordt geacht en hoe vaak en waarom er is afgeweken van deze bestuurlijke werkwijze.

Lopende trajecten

In Deventer zijn al verschillende ruimtelijke ontwikkelingen gaande. Hiervoor zijn afspraken vastgelegd tussen gemeente en ontwikkelaar. De (tot op heden) doorlopen procedure sluit mogelijk niet volledig aan op deze bestuurlijke werkwijze. Het uitgangspunt is dat bij de volgende stappen in betreffende trajecten, deze bestuurlijke werkwijze waar mogelijk (wel) wordt gevolgd. Voor de trajecten die al in gang zijn gezet, wordt bij de eerstvolgende stap de raad geïnformeerd over de te volgen stappen in dat proces.

BESTUURLIJKE WERKWIJZE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

De procedure in deze bestuurlijke werkwijze kent vier stappen met tussenproducten. Deze stappen en tussenproducten zijn altijd aan de orde, ongeacht of het een eigen gemeentelijk initiatief betreft, of een initiatief van derden.

Wanneer het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waar gemeente eigendom heeft of wenst te verkrijgen, wordt de raad op extra momenten betrokken. Dit gaat om de producten genoemd in de gele blokken. Wanneer deze producten zich in de tijd bevinden, is niet exact aan te geven. Wel is deze volgorde duidelijk en de relatieve plaatsing ten opzichte van de vaste stappen (zoals weergegeven in blauw).



1

STARTDOCUMENT

1.	STARTDOCUMENT Wordt opgesteld door de gemeente zelf. Ongeacht of het een initiatief van de gemeente of initiatief van derden is. Omvang: ca. 1-3 A4. Tekst is puntsgewijs en op hoofdlijnen. Het Startdocument wordt vormgegeven als Raadsmededeling.
----	--

1) Voorbeelden grondbeleid: Voorkeursrecht, uitgifte gronden (Tender bijv.)

Doel	- o Het doel van de startnotitie is het vastleggen van zowel inhoudelijke als procesmatige uitgangspunten voor de vervolgfase van een ruimtelijke ontwikkelingen en de rol van de raad hierin. - o Het betreft een mededeling van het college aan de raad over hoe betreffende ontwikkeling in de kaders past en/ of hoe de kaders aangepast zullen worden voor betreffende ontwikkeling en hoe het proces van deze ontwikkeling eruit ziet (in producten en in tijd).
Inhoud document	- o De overwegingen (uit Vooroverleg) om te komen tot verdere verkenning ontwikkeling: – De achtergrond en de aanleiding van het initiatief; – De wenselijkheid; – Een globale inschatting van de haalbaarheid en daarmee mogelijke risico's; – de integrale opgaves en ambities voor het gebied heeft (geen opsomming van alle sectorale ambities); – Het gewenste/ beoogde resultaat (in aantallen, functies en kwalitatief) is voor deze ruimtelijke ontwikkelingen; – De beleidsmatige context van het initiatief, de randvoorwaarden voor verdere uitwerking en uitgangspunten. Bij afwijkingen van bestaand beleid en/visies wordt ook een eventuele afwijking daarvan beschreven met motivering; - o Vooruitblik op het te lopen proces (op welke momenten komt de raad in beeld?) – De voorgenomen participatie (uitgelijnd met de participatieverordening); – Welke verkenningen/onderzoeken en activiteiten ondernomen gaan worden t.b.v. de volgende fase; Hierbij kan gedacht worden aan een bodemanalyse of een MER en welke procedure daartoe gevolgd moet worden; - o Uitgangspunten voor de scope, tijd, kwaliteit, risico's en geld (GROTICK) van de ontwikkelingen vanuit gemeentelijk perspectief.
Aandachtspunten/dilemma's	In de startnotitie worden de dilemma's en aandachtspunten geschetst, zoals bijvoorbeeld de afweging tussen groen-blauwstructuur en woningbouw of woningbouw en bedrijvigheid.
Beoogd resultaat	De startnotitie wordt als Raadsmededeling aangeboden in geval van ontwikkeling derden. De startnotitie wordt als Raadsbesluit aangeboden in geval van eigen ontwikkeling in combinatie met verzoek beschikbaar stellen voorbereidingskrediet.

ONTWIKKELPERSPECTIEF

2.	ONTWIKKELPERSPECTIEF Wordt opgesteld door de gemeente zelf. Ongeacht of het een initiatief van de gemeente of initiatief van derden is. De kosten voor het opstellen van het ontwikkelperspectief worden betaald door initiatiefnemer (op basis van een afspraak die wordt vastgelegd voorafgaande aan het ontwikkelperspectief). In het document wordt expliciet opgenomen - o welke (reeds vastgestelde) kaders van toepassing zijn. - o welke punten een wijziging van kaders (c.q. de omgevingsvisie) nodig is. - o expliciet opgenomen welke kaders de gemeenteraad vaststelt. Hier wordt in het dictum van het raadsvoorstel expliciet naar verwezen. Wanneer het initiatief binnen de omgevingsvisie past wordt verwezen naar de omgevingsvisie, of op punten aangevuld (ingekleurd). Wanneer het er (nog) niet invalt, worden deze punten op niveau van omgevingsvisie beschreven. Het Ontwikkelperspectief wordt daarmee vormgegeven als een (voorbereiding op) een wijziging van de omgevingsvisie². Het Ontwikkelperspectief zelf is geen kerninstrument van de Omgevingswet³ maar wordt uitgewerkt/ verwerkt/ opgenomen in een kerninstrument.
-----------	---

2) Het daadwerkelijk wijzigen van de Omgevingsvisie is een afzonderlijk traject. Dit traject wordt nader uitgewerkt in het kader van proces actueel houden Omgevingsvisie.

3) De Omgevingswet kent voor de gemeenten vier kerninstrumenten, dit zijn Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma, Omgevingsplan en Omgevingsvergunning.

Doel	- o Het doel van het ontwikkelperspectief is het vaststellen of opnieuw bekrachtigen van de kaders voor de ruimtelijke ontwikkelingen. - o Hiermee legt de gemeenteraad vast welke kaders het meegeeft voor de verdere uitwerking en daarmee de wijze waarop getoetst kan worden. - o Het Ontwikkelperspectief bevat kaders en uitgangspunten (strategisch niveau) voor de lange termijn. De kaders gaan over de richting waarin de fysieke leefomgeving van het gebied of de locatie zich ontwikkelt. Het bevat kaders voor de stedenbouwkundige opzet van het plan, de inrichting van de (openbare) ruimte) en uitgangspunten voor nader uit te werken elementen zoals het programma, parkeren, klimaatadaptatie, water etc.. - o De initiatiefnemer verzorgt participatie over het ontwikkelperspectief.
Inhoud document	Wanneer het binnen de omgevingsvisie past wordt verwezen naar de specifieke onderdelen van de geldende omgevingsvisie, of op punten aangevuld (ingekleurd). Wanneer het er (nog) niet invalt, worden deze punten op niveau van omgevingsvisie beschreven in termen van impact of voorstelde wijziging van de omgevingsvisie. Voorbeeld inhoudsopgave Ontwikkelperspectief : <u>1 Inleiding</u> <u>1.1 Aanleiding ontwikkeling</u> <u>1.3 Beoogd maatschappelijk effect</u> <u>1.4 Plangebied</u> <u>1.5 Huidig planologisch regime</u> <u>2 Omgevingsvisie/programma</u> <u>3 Stedenbouwkundige context</u> <u>3.1 Historische context</u> <u>3.2 Ruimtelijke context</u> <u>3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden</u> <u>3.4 Beeldkwaliteit</u> <u>3.5 Erfgoed en architectuur</u> <u>4 Programma (woningbouw, voorzieningen etc.)</u> <u>5 Inrichting openbare ruimte</u> <u>6 Parkeren en verkeer</u> <u>7 Duurzaamheid</u> <u>7.1 Water, riolering en klimaatadaptatie</u> <u>7.2 Ecologie</u> <u>7.3 Circulariteit</u> <u>7.4 Energie</u> <u>8 Milieuaspecten</u> <u>9 Archeologie</u> <u>10 Participatie</u> <u>11 Uitvoering</u>
Beoogd resultaat	Besluit door de gemeenteraad (via BOB-procedure ⁴ , al dan niet met consultatie vooraf) over de kaders voor de ontwikkeling van het initiatief/ het gebied.

MASTERPLAN

3.	MASTERPLAN Het masterplan wordt opgesteld door de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het Masterplan worden betaald door initiatiefnemer (op basis van een afspraak die wordt vastgelegd voorafgaande aan het ontwikkelperspectief). Het college maakt een reactie op (oplegger bij) het Masterplan wanneer het een ontwikkeling van derden betreft. Het Masterplan is geen kerninstrument van de Omgevingswet maar wordt uitgewerkt/ verwerkt/ opgenomen in een kerninstrument.
Doel	Het Masterplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige opzet van een ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen. Het plan biedt een eerste doorkijk naar de haalbaarheid van plannen en is richtinggevend voor de verdere uitwerking zoals het Omgevingsplan, Bopa, Inrichtingsplan

4) Beeldvorming – Oordeelsvorming – Besluitvorming

	(openbare) ruimte en (meestal) een Beeldkwaliteitsplan en omgevingsvergunningen. Gemeenteraad controleert in hoeverre er met de eerder meegegeven kaders gewerkt is. Op basis van een Masterplan vinden de principiële discussies plaats en wordt een participatietraject doorlopen.
Inhoud document	Uitwerking van een (complexere) ruimtelijke ontwikkelingen door een initiatiefnemer. Het Masterplan bevat de uitwerking van de kaders en uitgangspunten door de initiatiefnemer en gaat tenminste in op: – Analyse plangebied – Visie op plangebied – Stedenbouwkundige opzet – Programma (woningbouw, voorzieningen etc.) – <u>Inrichting openbare ruimte</u> – Leefomgevingsaspecten – <u>Parkeren en verkeer</u> – <u>Duurzaamheid</u> – Participatie Omdat een Masterplan een product is van een initiatiefnemer en iedere ontwikkeling zijn eigen uitdagingen of bijzonderheden kent, is het niet wenselijk een vaste inhoudsopgave te hanteren. Een dergelijk format schiet mogelijk in een aantal gevallen tekort, gezien de opgaven of ambities die een initiatiefnemer wil verwerken in zijn uitwerking van de plannen. Het is nog geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan.
Beoogd resultaat	Een besluit door de gemeenteraad (BOB-procedure) met daarin een reactie op het Masterplan. De BOB-procedure zou in voorkomende gevallen door de agendacommissie van de raad verkort kunnen worden door beeldvormend en oordeelsvormend te combineren.

OMGEVINGSPLAN of BOPA

4.	Omgevingsplan ⁵ Het besluit wijziging omgevingsplan wordt opgesteld door de gemeente. Op basis van vastgestelde bevoegdheden⁶ wordt het besluit genomen door college of raad. Wanneer hier geen zienswijzen zijn, kan het als hamerstuk geagendeerd worden. Het Omgevingsplan is een kerninstrument van de Omgevingswet. Het volgt de (uitgebreide) procedure op grond van de Algemene Wet bestuurecht.
Doel	- o Het doel is het vaststellen van een gewijzigd Omgevingsplan, waarmee wordt onderbouwd, vastgelegd en geborgd dat met een project een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt. Dit door het stellen van regels over omgevingsplan-activiteiten, met een daarbij behorende motivering. Dit gebeurt op basis van het Masterplan. - o Het doel hiervan is dat de initiatiefnemer de vergunningsprocedure kan doorlopen zodat het project daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
Inhoud document	- o Gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. - o Een gemotiveerd ontwerp- raadsbesluit bij een wijziging van het omgevingsplan, waarbij alle relevante inhoudelijke elementen zijn opgenomen. N.B. In geval van een de omgevingsvergunning voor de Bopa (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit): Deze vergunning kent een andere inhoudelijke opbouw en is niet in alle gevallen een raadsbesluit vereist. Daarnaast wordt, wanneer nodig, een besluit opgenomen om de welstandsnota te wijzigen. - o De uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd, als onderbouwing van de wijziging van de welstandsnota.

5) In sommige gevallen wordt gekozen voor een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) en niet voor het wijzigen van het Omgevingsplan. De rol en het doel van het document blijft echter hetzelfde: de betreffende ontwikkeling juridisch mogelijk maken binnen de door de raad gestelde kaders.

6) De bevoegdheden worden geregeld in de Omgevingswet en in het Delegatiebesluit Omgevingswet. Het Delegatiebesluit wordt in 2025 geëvalueerd en indien nodig herzien.

	o Mogelijk zijn, om het project mogelijk te maken, ook overige aanverwante besluiten nodig. Indien dit het geval is, worden deze (inclusief betreffend bevoegde gezagen) vermeld.
Beoogd resultaat	Een grond voor de ontwikkelende partij om een omgevingsvergunning aan te vragen zodat deze kan ontwikkelen. Over dat besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.