

## Overzicht van doorgevoerde wijzigingen

| Hoofdstuk       | Wat is er gewijzigd? (Was/wordt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Reden tot wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gehele document | Algehele spelling, grammatica, interpunctie en zinsopbouw verbeterd in het gehele document.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gehele document | 'bestemmingsplan' vervangen door 'omgevingsplan' en 'bestemming' vervangen door 'functie'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Met de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024 is de terminologie gewijzigd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.1             | De grenzen van het omgevingsplan worden bepalend voor wat wordt gezien als buitengebied en wat als bebouwde kom, in plaats van de feitelijke situatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Het hanteren van de feitelijke situatie als grens tussen bebouwde kom en buitengebied, biedt ruimte voor discussie. Een dergelijke discussie is niet wenselijk, daarom is deze bepaling gewijzigd naar een grens die niet ter discussie gesteld kan worden. In de praktijk zal de aangehouden grens daardoor weinig verschillen.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1.5           | Wanneer geen vergunning kan worden gevonden, maar wel aangetoond kan worden dat de bebouwing 40 jaar of ouder is, komt de bebouwing toch in aanmerking voor ontwikkelruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Van bebouwing die 40 jaar of ouder is, is niet altijd meer iets terug te vinden in het archief. Wanneer kan worden aangetoond dat bebouwing er meer dan 40 jaar staat, zal het veelal gaan om legale bebouwing. Wanneer het toch om illegale bebouwing gaat, is hier dan kennelijk al 40 jaar niets aan gedaan. Het doel van ontwikkelingen is om een gewenst ruimtelijk eindbeeld te laten ontstaan. Hiervoor is het wenselijk alle overbodige bebouwing te verwijderen. Als de bebouwing aangetoond langer dan 40 jaar staat is het uitkeren van ontwikkelruimte in ruil daarvoor acceptabel. |
| 2.1.8 (nieuw)   | Om een initiatief dat niet in het omgevingsplan past mogelijk te maken, zijn er twee procedurele opties. Dit zijn een omgevingsplanwijziging of een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit). De BOPA kan slechts worden ingezet wanneer het instandhouden van de bestaande functie in het omgevingsplan niet onwenselijk is. Wanneer de bestaande functie vanwege milieutechnische of andere redenen niet kan voortbestaan, is het enkel mogelijk om een initiatief met een omgevingsplanwijziging mogelijk te maken. | Nieuwe alinea toegevoegd, wanneer welke procedure noodzakelijk wordt geacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.5             | Rekenmodel toegevoegd waarmee kan worden berekend hoeveel oppervlakte verschillende landschapselementen beslaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tot op heden stond enkel benoemd dat per 100m <sup>2</sup> , 1 ontwikkelpunt wordt opgedaan wanneer landschapselementen worden aangelegd. Dit was dus vrij summier beschreven en dat leidde tot veel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|     |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                          | vragen. Nu is er meer toelichting toegevoegd met een rekentool. Hierdoor is bijvoorbeeld ook duidelijk voor hoeveel vierkante meter aan landschapselementen het planten van een solitaire boom telt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.5 | Infobladen toegevoegd ten behoeve van de aanleg en beheer van landschapselementen                                                                                                                                        | Om de kwaliteit van de landschapselementen te borgen, is per element een Infoblad opgesteld. Elk Infoblad bevat een lijst met geschikte, inheemse loofhoutsoorten, heldere aanleg- en beheerinstructies, en tips om de biodiversiteitswaarde van het element te verhogen. En waar de rekentool de vuistregels geeft voor het berekenen van oppervlakte, biedt elk Infoblad ook mogelijkheden voor maatwerk. Zo dient een houtwal minimaal vijf meter breed te zijn, maar mag deze ook tien meter breed zijn, mits de houtwal op de juiste manier wordt aangelegd. |
| 3.5 | Bij het aanleggen van landschapselementen zijn de bestemmingen 'bos' en 'natuur' uitgesloten.                                                                                                                            | Het toevoegen van landschapselementen binnen de bestemmingen 'bos' en 'natuur' voegen onvoldoende toe om hiervoor ontwikkelruimte toe te kennen. Binnen deze bestemmingen is de natuurwaarde immers al vrij hoog. Er kan daardoor niet voldoende natuurwaarde meer toegevoegd worden om hiervoor een beloning in de vorm van ontwikkelpunten toe te kennen.<br><br>Op het moment dat er geen bos of natuur aanwezig is binnen deze bestemmingen, is er sprake van een illegale situatie. Het oplossen van een illegale situatie wordt niet beloond.               |
| 4.2 | Het vergroten van een vrijstaande woning van 750 m3 naar 1000 m3 kan, wanneer de woning is gerealiseerd na de totstandkoming van het uitnodigingskader, worden vergund mits daar 40 ontwikkelpunten voor worden ingezet. | Omdat een woning van 1000m3 in het uitnodigingskader 40 ontwikkelpunten meer kost dan een woning van 750m3, is het redelijk deze punten ook bij een latere vergunningaanvraag te vragen.<br><br>In de standaard voor het opstellen van omgevingsplannen zal worden opgenomen dat voor nieuwe woningen die op basis van het Uitnodigingskader zijn gerealiseerd, een afwijking tot 1000m3 enkel mogelijk is met de inzet van 40 ontwikkelpunten.                                                                                                                   |
| 4.2 | Aan deze paragraaf is de mogelijkheid om een (extra) bedrijfswoning te ontwikkelen toegevoegd. Dit kan op dezelfde manier worden gedaan als andere woningen, dus met de inzet van                                        | Al bij de totstandkoming van het Uitnodigingskader was het de bedoeling om de toevoeging van bedrijfswoningen op dezelfde manier mogelijk te maken als andere woningen. Dit heeft ermee te maken dat het toevoegen van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ontwikkelpunten. | bedrijfswoningen eerder enkel mogelijk was wanneer een het nut en de noodzaak hiertoe konden worden aangetoond. Dit bleek in de praktijk zeer lastig. Om toch mogelijkheden te bieden voor het toevoegen van een bedrijfswoning, is deze optie in het beleid opgenomen. |
|--|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3                         | Aan de bepaling waarin is opgenomen dat nieuwe erven enkel gerealiseerd kunnen worden op meer dan 50 meter afstand van bestaande erven, is een uitzonderingsregel toegevoegd. Deze luidt als volgt: Enkel wanneer er al sprake is van een bestaand bebouwingslint waarvan de nieuwe woning onderdeel gaat uitmaken, is het mogelijk om van deze 50 meter afstand af te wijken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Deze uitzondering is opgenomen om in bebouwingslinten in het buitengebied toch woningen toe te kunnen voegen, wanneer hiervoor ontwikkelpunten worden ingezet. Omdat er in een dergelijke situatie geen sprake is van een traditionele erfopzet is het aanhouden van een afstand van 50 meter niet noodzakelijk.                                              |
| 4.7                         | <p>Paragraaf over het stichten van een landgoed is verder uitgewerkt. Zo zijn de mogelijke locaties duidelijker toegelicht, namelijk als volgt: Nieuwe landgoederen mogen alleen worden gerealiseerd binnen de ontbrekende delen van de Groene Ontwikkelingszone (GO), direct aangrenzend aan het Gelders natuurnetwerk (GNN), of daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven.</p> <p>Daarnaast is toegevoegd dat voor de aan te leggen natuur een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan ingediend moeten worden bij de gemeente. Ten slotte is benoemd dat het natuurbeheersplan, het erfinrichtingsplan en het landschapsinrichtingsplan binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd moeten zijn.</p> | Tot op heden was de paragraaf met betrekking tot het stichten van een landgoed betrekkelijk beknopt. Hierdoor ontbraken zowel voor de planvorming van een initiatiefnemer als voor een goede beoordeling vanuit de gemeente duidelijke kaders. Met het verder uitwerken van deze paragraaf zijn deze kaders toegevoegd.                                       |
| H5 vervangen voor par. 4.10 | Hoofdstuk over maatwerk is in een paragraaf gegoten. Daarnaast is de tekst over maatwerk ingekort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Een heel hoofdstuk over maatwerk schepte de verwachting dat veel mogelijk is met maatwerk bij de buitenwereld, terwijl het uitgangspunt is dat vrijwel alle aanvragen via het reguliere beleid kunnen lopen. Om de verwachting bij de buitenwereld wat te temperen, wordt er wat minder aandacht aan besteedt, terwijl de boodschap inhoudelijk niet wijzigt. |
| 6.1                         | Keukentafelgesprek optioneel gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Er is niet altijd behoefte aan een keukentafelgesprek. In een dergelijk geval is het voor alle partijen gunstiger om het keukentafelgesprek over te slaan en direct een principeverzoek in te dienen.                                                                                                                                                         |
| 6.2                         | Tekst over invoering omgevingswet verwijderd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tekst was achterhaald sinds de invoering van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |