



leiderdorp

Besluit tot aanwijzing van gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de raad als adviseur zoals bedoeld in artikel 16.15, eerste lid onder b van de Omgevingswet wordt aangewezen, en gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor participatie ingevolge artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet verplicht wordt gesteld.

Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	1
<i>De regeling</i>	3
<i>Artikel 1 Begripsbepalingen</i>	3-4
<i>Artikel 2 Gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de raad als adviseur is aangewezen</i>	4 - 6
<i>Artikel 3 Gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvrager verplicht is aan participatie te doen voorafgaand aan het indienen van de aanvraag</i>	6
<i>Artikelsgewijze toelichting</i>	6 - 11

Inleiding:

Op grond van de Omgevingswet kan de gemeenteraad besluiten om gevallen aan te wijzen waarin de raad betrokken moet worden (adviesrecht) als het gaat om een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'¹. De gemeenteraad kan ook gevallen van 'buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' aanwijzen waarvoor participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van de aanvraag².

Een van de doelstellingen van de Omgevingswet betreft het inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik maken van het omgevingsrecht. Hierbij hoort het bundelen van regels- en regelingen. Daarom is ervoor gekozen om in één regeling het besluit tot aanwijzing van gevallen van 'buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' waarvoor de raad als adviseur wordt aangewezen en het besluit tot aanwijzen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor participatie verplicht is vorm te geven.

In deze regeling worden de gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aangewezen waarvoor de raad om advies moet worden gevraagd voordat het college van burgemeester en wethouders (het bevoegd gezag) de omgevingsvergunning kan verlenen.

¹ Dat is bepaald in artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet.

² Dat is bepaald in artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet.



leiderdorp

Het bevoegd gezag moet zich aan het advies houden als het gaat om een door de gemeenteraad in de regeling aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit³ en dient het in zijn besluit te verwerken.

Tevens wordt in deze regeling aangegeven voor welke activiteiten voorafgaand aan het indienen van de aanvraag door de aanvrager aan participatie moet worden gedaan.

Omgevingsplanactiviteiten

Met de Omgevingswet is het begrip 'omgevingsplanactiviteit' geïntroduceerd. In de Omgevingswet wordt onder een 'omgevingsplanactiviteit' verstaan:

omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan, b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Uit deze driedeling in sub a, b en c van het begrip volgt een onderscheid in zogeheten 'binnenplanse' en 'buitenplanse' omgevingsplanactiviteiten. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de (beoordelings-)regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

De 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'

Er zijn twee varianten in buitenplanse omgevingsplanactiviteiten te onderscheiden:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de hiervoor opgenomen beoordelingsregels⁴ niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de niet in deze regeling benoemde activiteiten (o.a. kappen, inrit maken, gemeentelijk monument veranderen etc.) neemt het college geheel zelfstandig en zonder raadsadvies het besluit over de aanvraag. Ook indien deze activiteiten een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' zijn en het college toch medewerking wenst te verlenen.

De raad als adviseur

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving alleen verleend 'met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

³ Dat is bepaald in artikel 16.15b van de Omgevingswet.

⁴ Als er in het omgevingsplan een vergunningplicht is opgenomen moeten er altijd beoordelingsregels worden opgenomen om de vergunningaanvraag aan te toetsen.



leiderdorp

Vanuit dat oogpunt moet de raad advies geven aan het college van burgemeester en wethouders over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Deze regeling gaat niet over de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag en de inhoud van het raadsadvies, maar benoemd de gevallen waarover de raad om advies wordt gevraagd.

Participatieverplichting

Onder de Omgevingswet is er veel aandacht voor het betrekken van inwoners en andere betrokkenen bij bestuurlijke besluiten. Dit heet participatie. Zo vroeg mogelijk participeren leidt tot een hogere kwaliteit van besluiten en tot meer draagvlak. De gemeenteraad ontleent aan de Omgevingswet de bevoegdheid om gevallen aan te wijzen waarvoor participatie verplicht is. Voor de op grond van deze regeling aangewezen gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten moet de aanvrager verplicht aan participatie doen voordat de aanvraag in behandeling kan worden genomen. De aanvrager dient in die gevallen bij de aanvraag aan te tonen op welke wijze hij heeft geparticipeerd en wat de uitkomsten zijn geweest voor het uiteindelijke initiatief waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd⁵.

Inhoud van de regeling

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- 1.1 bebouwde kom: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven;
- 1.2 bijbehorend bouwwerk / bijgebouw: een functioneel met het hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak;
- 1.3 buitenplanse omgevingsplanactiviteit: een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.
- 1.4 functie: de in het omgevingsplan aan een locatie toegeede functie zoals omschreven in de daarbij horende gebruiksregels;
- 1.5 hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

⁵ Dit indieningsvereiste volgt uit artikel 7.4 lid 2 van de Omgevingsregeling ('Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn'.)



leiderdorp

- 1.6 gebruiksactiviteit in strijd met het omgevingsplan: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de aan de locatie toegeede functie;
- 1.7 omgevingsplan: het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet alsmede het tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1 Omgevingswet voor zover van kracht ingevolge het Invoeringsbesluit Omgevingswet.

Artikel 2 Gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de raad als adviseur zoals bedoeld in artikel 16.15, eerste lid onder b van de Omgevingswet wordt aangewezen:

2.1 Het (ver)bouwen van een bouwwerk in strijd met het omgevingsplan met uitzondering van de volgende gevallen:

- 2.1.1 het bouwen of uitbreiden van een bijbehorend bouwwerk / bijgebouw.
- 2.1.2 het bouwen van maximaal 2 woningen, al dan niet door sloop- nieuwbouw.
- 2.1.3 het uitbreiden van een hoofdgebouw voor zover de uitbreiding bestaat uit:
- a. het vergroten van een bestaande of te bouwen woning;
 - b. het vergroten van een ander bestaand of te bouwen gebouw, waarbij maximaal 20% van het volume dat rechtstreeks op grond van de bouwregels uit het omgevingsplan kan worden gerealiseerd wordt overschreden, met uitzondering van 1 of meer extra bouwlagen.
- 2.1.4 een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².
- 2.1.5 een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van dergelijke bouwwerken:
- a. met een maximale bouwhoogte van 10 meter en;
 - b. een maximale oppervlakte van 50 m².



leiderdorp

2.2 Gebruiksactiviteiten in strijd met het omgevingsplan, met uitzondering van de volgende gevallen:

- 2.2.1 ander gebruik van bestaande bouwwerken, al dan niet in combinatie met verbouw of een vergroting van het bouwwerk zoals omschreven in artikel 2.1.3, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein:
 - a tot maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak van het (al dan niet vergrote) bouwwerk;
 - b. in geval van transformatie naar woningen maximaal 10 woningen worden gerealiseerd.
- 2.2.2 een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.
- 2.2.3 het gebruik van gronden voor maximaal 2 woningen in geval een ontwikkeling benoemd in artikel 2.1.2.

2.3 Milieubelastende activiteiten, met uitzondering van de volgende gevallen:

- 2.3.1 Milieubelastende activiteiten waarover de Omgevingsdienst een positief milieuadvies heeft verstrekt aan het bevoegd gezag.

2.4 Algemene uitzonderingen

2.4.1 Voornemen tot weigering

In afwijking op het bepaalde in de artikelen 2.1 t/m 2.3 hoeft de raad niet om advies te worden gevraagd indien het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning wenst te weigeren.

2.4.2 Activiteiten die al zijn behandeld in de raad

De raad hoeft niet om advies te worden gevraagd over activiteiten die passen binnen uitvoeringsprogramma's en projectkaders waarover voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning door de raad een besluit is genomen, waarin tevens een beslispunt is opgenomen om het uitvoeringsprogramma of projectkader aan deze categorieënlijst toe te voegen.

Artikel 3 Gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor participatie verplicht is.

3.1 De aanvrager van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is verplicht aan participatie te doen voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor de gevallen omschreven in artikel 2 van deze regeling, tenzij de aanvraag betrekking heeft op een uitzonderingsgeval omschreven in artikel 2.1.1, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 of 2.2.2.



leiderdorp

Artikelsgewijze toelichting

Algemeen

In het voorheen geldende Besluit omgevingsrecht werden zogeheten 'kruimelgevallen' geformuleerd door het Rijk. Dit waren gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kon verlenen voor het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Voor deze gevallen bepaalde dat wetgever dat de raad niet betrokken werd en dat de reguliere voorbereidingsprocedure moest worden gevolgd. Voorliggende regeling sluit in principe aan bij de systematiek van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht waarin de 'kruimelgevallenlijst' werd gehanteerd. Deze regeling bepaalt voor welke soorten afwijkingen van het omgevingsplan raadsadvies is vereist en geeft daarbij uitzonderingen aan (ofwel de nieuwe 'kruimelgevallen'). De omschreven uitzonderingsgevallen lijken daarom enigszins op de gevallen uit de oude kruimelgevallenlijst van het Rijk.

Toelichting Artikel 1 Begripsbepalingen

Een aantal begripsbepalingen zijn nodig om bij de toepassing van deze regeling interpretatieverschillen te voorkomen over in deze regeling opgenomen woorden.

Toelichting Artikel 2.1 gevallen die bestaan uit het (ver)bouwen in strijd met het omgevingsplan

Ruimtelijke projecten kunnen bestaan uit verschillende handelingen die in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan. De meest voorkomende handelingen zijn het bouwen en / of gebruiken van gronden. Artikel 2.1 wijst de gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aan die bestaan uit het (ver)bouwen in strijd met de ruimtelijke regels uit het omgevingsplan.

'Knip van de bouwtechnische toets'

Onder de Omgevingswet is een splitsing aangebracht in de benodigde vergunning wanneer het gaat om het realiseren van bouwwerken. De splitsing bestaat uit:

- de vergunningaanvraag voor de zogeheten 'bouwactiviteit' deze wordt beoordeeld aan technische beoordelingsregels⁶, voor een bouwwerk;
- de vergunningaanvraag voor de zogeheten 'omgevingsplanactiviteit' voor het (ver)bouwen van een bouwwerk, deze wordt beoordeeld aan de ruimtelijke regels uit het omgevingsplan.

Verskil tussen technische en ruimtelijke regels bij de beoordeling

Een vergunningaanvraag voor een 'bouwactiviteit' gaat om een activiteit inhoudende het technisch (ver)bouwen van een bouwwerk. Een vergunningaanvraag voor een 'omgevingsplanactiviteit voor het (ver)bouwen' gaat over de ruimtelijk aspecten voor het bouwen, in stand houden en het beoogde gebruik van een bouwwerk.

⁶ de technische regels zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit. Technische regels kunnen ook in het omgevingsplan zijn opgenomen als maatwerkregels met betrekking tot bijvoorbeeld energiebesparing of duurzaamheid in bepaalde gebieden waar het bouwwerk wordt gerealiseerd.



leiderdorp

Bij de beoordelingsregels voor deze aanvraag moet worden gedacht aan toetsing aan de in het omgevingsplan opgenomen bouwregels, zoals verplichte situering binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak, en de maximale bouwhoogte die op de locatie geldt. Maar ook de beoordelingsregels om de parkeerbehoefte te toetsen en, voor zover het niet gaat om een 'welstandsvrij' gebied, de beoordelingsregels over het uiterlijk van het bouwwerk zijn ruimtelijke regels waaraan de aanvraag wordt getoetst.

Indien uit de toetsing blijkt dat de aanvraag in strijd is met de beoordelingsregels en deze niet vergund kan worden via de in het omgevingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden, dan is sprake van een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (voor het bouwen van een bouwwerk in strijd met de regels van het omgevingsplan).

Omdat lang niet alle gevallen van het (ver)bouwen van een bouwwerk in strijd met regels uit het omgevingsplan van dien aard zijn dat de raad hierover hoeft te adviseren zijn er artikelsgewijs uitzonderingssituaties benoemd.

Deze systematiek komt overeen met het aanwijzen van gevallen waarvoor de raad geen 'verklaring van geen bedenkingen' hoeft af te geven (onder de oude wetgeving).

Combinatie van strijdigheden met ruimtelijke regels

Een bouwproject kan bestaan uit de realisatie of het verbouwen van een bouwwerk met het oog op functiewijziging (transformatie). De in artikel 2.1 omschreven gevallen gaan er vanuit dat het op te richten of te veranderen bouwwerk nog steeds wordt gebruikt overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie. Daarom moeten de uitzonderingsgevallen in artikel 2.1 in de regeling bij beoogde functiewijziging soms in samenhang worden gelezen met hetgeen bepaald is in de uitzonderingsgevallen in artikel 2.2 over 'gebruiksactiviteiten'. Daar waar dat nodig is wordt hierop gewezen in de formulering van het geval. In zo'n situatie is sprake van een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (voor het bouwen van een bouwwerk en tevens het gebruiken hiervan in strijd met de regels van het omgevingsplan). Er wordt dan getoetst of een of meer onderdelen uit de aanvraag de ondergrens overschrijden uit artikel 2.1 en/of artikel 2.2. Als dat het geval is wordt over de aanvraag raadsadvies ingewonnen.

Toelichting categorie 2.1.1 (bijgebouwen in strijd met bouwregels)

Op grondslag van het oude kruimelonderdeel 'bouwen van een bijbehorend bouwwerk' (artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Bor) kon door het college een omgevingsvergunning worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Bij een woning kan dat gaan om een vrijstaand bijgebouw of een uitbouw van de woning op de begane grondlaag, voor zover dat niet reeds vergunningsvrij mogelijk is. Met name in zij-erf situaties bij hoekwoningen kan dit niet vergunningsvrij en ontstaat er strijdigheid met het bestemmingsplan. De categorie bijgebouwen is in omvang en gevoeligheid zodanig beperkt dat de raad hierover geen advies hoeft te geven.



leiderdorp

Toelichting categorie 2.1.2 (kleinschalige (her-)ontwikkelingen ten behoeve van woningbouw)

Dit onderdeel bepaalt dat bouwprojecten (al dan niet in combinatie met de gebruiksactiviteit om af te wijken van de aan de locatie toegedeelde functie) die bestaan uit maximaal 2 nieuwe woningen niet voor advies naar de raad hoeven. Het kan hierbij gaan om kleinschalige inbreidingen binnen de bebouwde kom of bijvoorbeeld het opvullen van een bebouwingslint buiten de bebouwde kom. In veel gevallen ontstaat daardoor strijd met de bouwregels en gebruiksregels (aan de locatie toegedeelde functie) uit het omgevingsplan, maar blijft de impact gering. Vooral als het gaat om sloop- nieuwbouw. In het buitengebied komt het bijvoorbeeld voor dat bebouwing als het ware wordt uitgeruild, voor ca. 1000 m² sloop van oude stallen/loodsen kunnen dan 1 a 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd (principe 'ruimte voor ruimte'). Voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt. Voor deze kleinschalige (her-)ontwikkelingen hoeft de raad niet te worden gevraagd om advies.

Indien het gaat om verbouw van een bestaand pand in meerdere woningen, al dan niet gecombineerd met een beperkte uitbreiding van het pand ten opzichte van de in het omgevingsplan toegestane bouwmogelijkheden (maximaal 20% extra bouwvolume), mogen maximaal 10 woningen worden gerealiseerd zonder raadsadvies over de vergunningverlening (zie toelichting categorie 2.2.1).

Op die manier is geregeld dat er bij transformatie van bestaande gebouwen, in combinatie met een beperkte vergroting van het gebouw, meer dan 2 woningen kunnen worden vergund zonder raadsadvies. De gedachte hierbij is dat een functieverandering van een bestaand gebouw minder impact heeft op de omgeving en relatief snel moet kunnen worden vergund.

Toelichting categorie 2.1.3 (uitbreiding van het hoofdgebouw)

Op grondslag van het oude kruimelonderdeel 'bouwen van een bijbehorend bouwwerk' (artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Bor) kon een omgevingsvergunning worden verleend voor het 'uitbreiden van een hoofdgebouw' zonder raadsbetrokkenheid. In Leiderdorp komen aanvragen voor het vergroten van een woning in strijd met de bouwregels uit bestemmingsplan het meeste voor. De uitbreiding van één woning is doorgaans in omvang en gevoeligheid zodanig beperkt dat het college over aanvragen die daarin voorzien zonder raadsadvies wenst te besluiten. Dit maakt de besluitvorming voor de eigenaar (vrijwel altijd particulier) ook sneller.

Voor dakopbouwen hanteert het college 'trendsetterbeleid'. Dit houdt in dat medewerking wordt verleend aan een type dakopbouw dat in hetzelfde bouwblok reeds is gerealiseerd.

Bij de eerste dakopbouw die wordt vergund worden de gevolgen over voorzetting in het hele woonblok (de precedentwerking) op voorhand betrokken. In de categorie 'uitbreiding van het hoofdgebouw' is daarom een onderscheid gemaakt in het uitbreiden van een woning en het uitbreiden van andere gebouwen in strijd met de bouwregels.

Uitbreiding van een woning (artikel 2.1.3 sub a)



leiderdorp

Bij woningen kan de uitbreiding bestaan uit het vergroten van de woning over meerdere bouwlagen en/of wijziging van de kapvorm, waarbij de in het bestemmingsplan maximale goot- en/of bouwhoogten wordt overschreden. Daarbij kan sprake zijn van een dakopbouw waarmee een extra verdieping wordt gerealiseerd. Voor de uitbreiding van woningen is het ongewenst de raad te laten adviseren. Bij de vergroting van andere gebouwen is dat vanaf een bepaalde omvang wel gewenst. Ook om die reden is onderscheid in de uitbreiding van een woning en andere gebouwen aangebracht.

Uitbreiding van een hoofdgebouw niet zijnde woningen (artikel 2.1.3 sub b)

In bepaalde gevallen heeft de uitbreiding van een gebouw zodanige impact op de omgeving dat het gewenst is de raad hierover te laten adviseren. De knip in de omvang van de vergroting wordt bij andere gebouwen dan woningen gemaakt bij 20% toename van het bouwvolume dat op grond van het omgevingsplan is toegestaan.

Daarop geldt als uitzondering de situatie waarin een volledige extra verdieping, ook als deze deels terugligt ten opzichte van de bestaande gebouwomtrek, wordt gerealiseerd. In dat geval moet de aanvraag alsnog worden voorgelegd aan de raad voor advies. Bij het 'optoppen' van gebouwen met een volledige extra bouwlaag wordt de aanvraag dus voor advies aan de raad voorgelegd.

Toelichting categorie 2.1.4 (een infrastructurele of openbare voorziening)

Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening kan in de openbare ruimte bepaalde impact op de omgeving hebben. Vooral wanneer dit ten koste gaat van openbaar groen. De knip in omvang voor raadsadvies is gemaakt bij 50 m² en 5 meter hoogte, de maatvoering die het Besluit omgevingsrecht hanteerde als kruimelgeval. Bij grotere bouwwerken voor dit soort voorzieningen wordt de raad om advies gevraagd.

Toelichting categorie 2.1.5 (bouwwerken geen gebouw zijnde)

Bij deze categorie valt bijvoorbeeld te denken aan een zendmast of windmolens. Met de maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale oppervlakte van 50 m² als ondergrens voor raadsadvies is aangesloten bij de maatvoering die het Besluit omgevingsrecht hanteerde als kruimelgeval. Bij grotere bouwwerken wordt de raad om advies gevraagd.



leiderdorp

Toelichting Artikel 2.2 Gebruiksactiviteiten in strijd met het omgevingsplan

Toelichting categorie 2.2.1 (ander gebruik van bestaande bouwwerken, al dan niet in combinatie met verbouw en of een vergroting van het bouwwerk)

Deze categorie bestaat uit het anders gebruiken van bestaande bouwwerken (in strijd met de aan de locatie toegedeelde functie in het omgevingsplan). Bijvoorbeeld het gebruiken van een bestaande bedrijfshal als indoor klimmuur, terwijl de locatie in het omgevingsplan uitsluitend de functie voor traditionele bedrijvigheid heeft.

Blijft het bruto-vloeroppervlak dat van functie verandert onder 1.000 m², dan is geen advies van de raad vereist over de vergunningverlening. Vanaf 1.000 m² functieverandering wordt de aanvraag voorgelegd aan de raad voor advies.

Een ander voorbeeld bij deze categorie is de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar woningen. Bij transformatie waarin tevens uitbreiding van het bestaande gebouw plaatsvindt, in strijd met de bouwregels, moeten de categorie in combinatie worden gelezen met de categorie voor het uitbreiden van het hoofdgebouw. Wordt in één van deze artikelen de gestelde grens overschreden, dan wordt er raadsadvies ingewonnen. Bij de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar maximaal 10 woningen, waarbij een extra bouwlaag wordt gerealiseerd, dient de raad dus om advies te worden gevraagd.

Indien het gaat om het oprichten van een geheel nieuw gebouw voor een ander gebruik dan het omgevingsplan toelaat (tenzij het gaat om de realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen) wordt hierover advies gevraagd bij de raad. Het gebouw wordt dan immers opgericht voor een andere functie. Raadsbetrokkenheid is dan gewenst.

Toelichting categorie 2.2.2 (een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied)

Bij een niet ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied moet bijvoorbeeld worden gedacht aanleggen van enkele parkeerplaatsen in strijd met de bestemming 'Groen'. Hierover wordt de raad vanwege de beperkte impact niet om advies gevraagd voor de vergunningverlening.

Toelichting categorie 2.2.3 (het gebruik van gronden voor maximaal 2 woningen in geval een ontwikkeling benoemd in artikel 2.1.2).

Dit artikel regelt dat de bouw van 2 woningen in afwijking van het omgevingsplan mogelijk is zonder raadsadvies en dit tevens als afwijkend gebruik mogelijk is zonder raadsadvies. Bijvoorbeeld in de situatie wanneer een bedrijfspand wordt gesloopt en hiervoor in de plaats 2 woningen worden gerealiseerd. Dit is in afwijking van zowel de bouwregels als de functie.



leiderdorp

Toelichting categorie 2.3 (algemene uitzonderingen)

Categorie 2.3 bevat een tweetal algemene uitzonderingen op het inwinnen van raadsadvies. Het gaat om gevallen waarin het college de aanvraag wenst te weigeren en gevallen waarover de raad al kaders heeft vastgesteld. Dit versnelt de besluitvorming.



leiderdorp

Toelichting categorie 2.4.1 (Voornemen tot weigering)

Indien het college van burgemeester en wethouders de aanvraag wenst te weigeren is dit veelal omdat de aanvraag in strijd is met wettelijke voorschriften of reeds door de raad vastgestelde beleidskaders. Het is dan niet zinvol om de raad te 'belasten' met advisering over een niet kansrijke aanvraag. Bovendien scheelt dit tijd en geld.

Toelichting categorie 2.4.2 (Activiteiten die al zijn behandeld in de raad)

In deze categorie gaat het om uitvoeringsprogramma's en projecten met relatief grote veranderingen voor de omgeving, waarover de raad voorafgaand aan de formele omgevingsvergunningprocedure al kaders en randvoorwaarden vaststelt. De nadien in te dienen formele aanvraag omgevingsvergunning mag daarmee dus niet in strijd zijn.

Het zou daarom dubbelop zijn de raad wederom om advies te vragen binnen het formele traject van de omgevingsvergunning als de aanvraag past binnen de kaders. Deze categorie is in analogie met de systematiek van door de raad vooraf aangegeven categorieën waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.

Toelichting artikel 2.3 Milieubelastende activiteiten

Milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan vergunningplichtig zijn betreffen een 'omgevingsplanactiviteit'. Omdat het gaat over een activiteit die gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving waarbij specialistische kennis is vereist omtrent de advisering wordt de Omgevingsdienst gevraagd over dergelijke activiteiten te adviseren aan het bevoegd gezag. Indien een positief advies wordt gegeven, al dan niet op basis van maatwerk, ligt het voor de hand het college zonder raadsadvies te laten besluiten over de aanvraag. Indien het college bij een negatief advies toch wenst mee te werken, dan kan het college bij zeer zwaarwegende belangen in sommige gevallen toch besluiten om mee te werken. In dat geval zal er naar verwachting grote impact op de omgeving kunnen ontstaan en wordt de raad wél om advies gevraagd.

Toelichting Artikel 3 Gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor participatie verplicht is.

In beginsel geldt dat de aanvrager van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verplicht is aan participatie te doen voorafgaand aan het indienen van de aanvraag. De zwaarte van het participatieproces is sterk afhankelijk van de omvang, impact/gevoeligheid van het project alsook het aantal betrokkenen dat hierdoor in zijn belangen wordt of kan worden geschaad. Voor de inhoudelijke vormgeving van de participatie kan de initiatiefnemer door gemeente worden geholpen. Bijvoorbeeld door een handreiking participatie.

Al naar gelang het project groter, complexer of gevoeliger is neemt de gemeente doorgaans actiever deel in het proces en zal dit waar nodig faciliteren / begeleiden. Deze regeling schijft dus niet inhoudelijk voor hoe het participatieproces moet worden vormgegeven.



leiderdorp

Uitgezonderd van verplichte participatie zijn de gevallen omschreven in artikel 2.1.1, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.6 of 2.2.2. Dit zijn over het algemeen relatief kleinschalige projecten met een gering aantal belanghebbenden. Het informeren van de belanghebbenden volstaat al. Bezwaar en beroep blijven voor belanghebbenden overigens mogelijk.