

Werkwijze en overzicht kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel	3
1.3. Wettelijk kader	3
1.4. Reikwijdte	4
2. Begripsomschrijvingen	4
3. Criteria en initiatieven kleine buitenplanse omgevingsactiviteiten	5
3.1 Criteria	5
3.2 Initiatieven kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit	5
3.2.1 <i>Bijbehorende bouwwerken bij woningen</i>	5
3.2.2 <i>Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel</i>	6
3.2.3 <i>Ondergeschikte bouwdelen en niet op de grond staande buitenruimtes</i>	6
3.2.4 <i>Energiebesparende maatregelen</i>	6
3.2.5 <i>Tijdelijke afwijkingen</i>	6
3.2.6 <i>Woningsplitsing</i>	7
3.2.7 <i>Wijziging gebruik binnen de bebouwde kom</i>	7
4. Beoordeling afwijken kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
5. Participatie	7

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het gevolg hiervan is dat bestemmingsplannen vanaf die datum van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kon voor een aantal aangewezen kruimelgevallen met de reguliere procedure een vergunning worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierdoor kon dus redelijk eenvoudig, snel en goedkoop medewerking worden verleend aan kleine afwijkingen van het bestemmingsplan.

Onder de Omgevingswet geldt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) standaard de reguliere procedure. Daarmee is de kruimelregeling niet langer noodzakelijk. Met de komst van de Omgevingswet is daarom de zogenaamde de kruimellijst uit artikel 4 bijlage II uit het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) komen te vervallen. Het is daardoor alleen nog mogelijk om aanvragen die in strijd zijn met het omgevingsplan te vergunnen middels een buitenplanse omgevingsplan activiteit (hierna BOPA).

Om kleine afwijkingen van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan toch eenvoudig en consequent te kunnen laten verlopen heeft de gemeente Zwartewaterland gekozen voor het opstellen van een afwijkingenbeleid voor kleine buitenplanse omgevingsplan activiteiten. Hierdoor wordt willekeur voorkomen en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd.

1.2. Doel

Een BOPA moet onder meer voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aan de omgevingsverordening, en aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor dient in principe een uitgebreide motivatie voor te worden opgesteld.

In veel gevallen staat een dergelijke motivatie niet in verhouding tot de activiteit. De balans slaat daardoor te ver door naar de procedurele kant. Dit leidt tot onevenredig hoge kosten, langere proceduretijd en heeft grotere belasting op het ambtelijk apparaat, aanvragers en adviseurs tot gevolg.

Het doel van het werkwijze is het bieden van een duidelijk en actueel kader waarbinnen in de gemeente Zwartewaterland wordt omgegaan met activiteiten die afwijken van het Omgevingsplan en die we als gemeente eenvoudiger aanvraagbaar en toetsbaar willen maken.

Dit leidt tot een aantal subdoelen:

- Kortere ruimtelijke onderbouwing;
- Betere dienstverlening;
- Lagere leges;
- Het vergroten van de rechtszekerheid voor aanvrager en gemeente;
- Een basis voor verwerking in het Omgevingsplan.

1.3. Wettelijk kader

In het omgevingsplan staan gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Dit plan maakt deel uit van de Omgevingswet en vervangt eerdere plannen zoals het bestemmingsplan, de welstandsnota en sommige verordeningen. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De gemeente bereikt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan door regels te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen. Deze plicht geldt dus ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De beoordelingsregels staan in de artikelen 8.0 - 8.0e van het Bkl. Het vergunnen van een Bopa is een bevoegdheid van het college van B&W. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl).

Op grond van artikel 4:81, eerste lid, van de Awb kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen voor een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid om af te kunnen wijken van het omgevingsplan.

1.4. Reikwijdte

Deze beleidsregel beoogt gevallen aan te wijzen waarvoor het college, wil voorzien in een algemeen beoordelingskader voor veel voorkomende kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

In voorliggende beleidsregel zijn beoordelingsregels opgenomen voor de categorieën van gevallen die onder andere waren opgenomen in artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om veel voorkomende kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een geringe impact op de fysieke leefomgeving zoals het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of het tijdelijk afwijkend gebruiken van gronden.

2. Begripsomschrijvingen

Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch (bouwkundig en functioneel) opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

Dakkapel

Een uitbouw van het schuine dakvlak van een gebouw;

Dakopwipper

Een type dakopbouw waarbij het dak van de opbouw schuin omhoog loopt vanaf de dakvoet naar de nok van het dak;

Dakterras

Een buitenruimte op het platte dak van een gebouw, die toegankelijk is voor gebruik als terras;

Functiewijziging

Een functiewijziging houdt in dat de hoofdfunctie van een gebouw of terrein wordt veranderd. Dit betekent dat het gebruik van het gebouw of terrein wordt aangepast;

Grijs

Verwijst naar gebieden die bestemd zijn voor infrastructuur en voorzieningen, zoals wegen, spoorwegen;

Groen

Verwijst naar gebieden die bestemd zijn voor groenvoorzieningen.

Dit omvat onder andere parken, plantsoenen, gazons, bomen, struiken, en andere vormen van openbaar groen.

Goothoogte

Gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

Kleine buitenplanse omgevingsactiviteit

Onder “kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit”, wordt activiteiten geschaard waarbij

- sprake is van een geringe impact op de fysieke leefomgeving;
- de belangen van derden niet of minimaal geschaad (kunnen) worden;
- er geen sprake is van een bindend advies van de gemeenteraad voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

Nokhoogte

Het hoogste punt van het dak van een gebouw, gemeten vanaf het maaiveld;

Openbaar gebied

Een ruimte die voor iedereen toegankelijk is;

Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Woningsplitsing

Het proces waarbij een grote woning wordt verdeeld in twee (of meer) kleinere, zelfstandige woningen.

3. Criteria en initiatieven kleine buitenplanse omgevingsactiviteiten

3.1 Criteria

In de volgende paragraaf zijn de criteria opgenomen waaraan een kleine omgevingsactiviteit in ieder geval moet voldoen om in aanmerking te komen voor het toepassen van deze beleidsregeling.

Let op: In gevallen waarbij bodemwerkzaamheden plaatsvinden, gesloopt, of gebouwd dient te worden kan het voorkomen dat er extra onderzoeken toegevoegd dienen te worden, zoals een stikstofberekening, een quickscan natuurwaarden, een bodemonderzoek.

3.2 Initiatieven kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit

In de volgende paragraaf zijn de gevallen opgenomen waarbij het college in het geval van een kleine omgevingsactiviteit kan afwijken van het omgevingsplan en waarbij de onderbouwing voor de kleine BOPA kan worden gehanteerd.

Let op: elk initiatief is maatwerk. Het kan dus voorkomen dat een initiatief past binnen onderstaande lijst en dat we als gemeente toch van mening zijn dat een uitgebreide ETFAL-motivering nodig is. Uiteindelijk heeft de ETFAL tot doel om een haalbaar en juridisch houdbaar plan te realiseren.

3.2.1 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning binnen de bebouwde kom zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

- a. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - b. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - c. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
2. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk geldt als richtlijn dat het ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. Dit komt tot uiting in de bouwhoogte (goot en nok) en de dakhelling. Afwijken is mogelijk indien de stedenbouwkundige kwaliteit en het profiel van de hoofdbouwmassa niet onevenredig worden aangetast.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, bij een woning voor de voorgevel, aan het hoofdgebouw, zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

1. één erker aan de voorgevel van een vrijstaande of aaneengesloten woning wordt gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de horizontale diepte van een erker mag niet meer dan 1,50 m bedragen;
 - b. de afstand van een erker tot de naar de wegzijde gekeerde perceelsgrens moet minimaal 2 m bedragen;
 - c. de oppervlakte van een erker mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - d. de breedte van een erker mag niet meer dan 75% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
 - e. de goothoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
2. een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan wordt gebouwd.

3.2.3 Ondergeschikte bouwdelen en niet op de grond staande buitenruimtes

1. Dakopbouwen zijn toegestaan wanneer er een precedent aanwezig is. Onder precedent wordt verstaan een gelijkvormige dakopbouw met gelijke afmetingen, die geplaatst is op een identieke of vergelijkbare woning.
2. Dakkappen moeten met druiplijn worden uitgevoerd. In afwijking van de welstandsnota kan de breedte 60% bedragen onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige kwaliteit en het profiel van de hoofdbouwmassa niet onevenredig worden aangetast.
3. Dakopwipper alleen op het achterdakvlak(en/of tussen de schoorstenen (naar de schoorsteen).

3.2.4 Energiebesparende maatregelen

Energiebesparende maatregelen in de vorm van isoleren van bouwwerken.

3.2.5 Tijdelijke afwijkingen

1. Voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen in verband met bouwwerkzaamheden zijn de volgende beleidsregels van toepassing:
 - a. er dient sprake te zijn van aantoonbaar bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
 - b. de tijdelijke woning mag alleen gebruikt worden door de hoofdgebruiker van de woning genoemd onder a;
 - c. de maximale termijn voor het gebruiken van een tijdelijke woonvoorziening is 2 jaar;
 - d. de woonvoorziening mag alleen aanwezig zijn tijdens het bouwproces, tot 2 weken na voltooiing van het bouwproces;
 - e. de noodzaak dient te worden aangetoond;

- f. er mag een tijdelijke woonunit worden geplaatst of de tijdelijke woonvoorziening moet worden gerealiseerd in een bestaand bijbehorend bouwwerk;
- g. een tijdelijke woonunit moet verwijderd worden na verstrijken van de termijn onder c. dan wel onder d.

2. *De beleidsregel is van toepassing op de volgende (tijdelijke) woonvormen:*

- a. Mantelzorgwoningen;
- b. Mantelzorgwoningen in de premantelzorgfase, zoals beschreven in Beleidsregel “Ruimte voor mantelzorgwoning in pré-mantelzorg fase”;
- c. Huisvesting arbeidsmigranten in woongebieden, zoals beschreven in de beleidsregel ‘Huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Zwartewaterland’, onder de voorwaarde dat er op eigen terrein kan worden geparkeerd.

3.2.6 Woningsplitsing

Woningsplitsingen, zoals beschreven in de Beleidsregel Woningsplitsing in de gemeente Zwartewaterland.

3.2.7 Wijziging gebruik binnen de bebouwde kom

Het college kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het binnen de bebouwde kom gebruiken van bestaande bouwwerken, of gronden, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Hierbij geldt het volgende uitgangspunt:

- a. Gelet op het feit dat deze gevallen zeer uiteenlopende en specifieke situaties kunnen betreffen, wordt deze categorie per geval beoordeeld en getoetst aan het eventueel van toepassing zijnde beleid.

Voorbeelden: Verandering in openbaar gebied van groen naar grijs voor inrit en parkeren.
Verandering voor Zevenhont Oost in openbaar gebied van 6 meter naar 8 meter.

4. Beoordeling afwijken kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Beoordeling afwijken kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Gevraagd wordt om een ruimtelijke onderbouwing voor een kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze onderbouwing bestaat (minimaal) uit de volgende onderdelen:

- a. onderbouwing van een buitenplanse omgevingsplan activiteit van relevante aspecten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals omschreven in artikel 8.0.a lid 2 Bkl; Meer informatie hierover is te vinden in onze “Handreiking voor het schrijven van de motivatie van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te gebruiken bij kleine buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan”
- b. participatie

5. Participatie

Bent u van plan een Omgevingsvergunning aan te vragen – voor bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het aanleggen van een hondenspeelveld - dan is het belangrijk dat u de omgeving bij de plannen betreft voordat u de vergunning aanvraagt. U informeert uw burens en andere belanghebbenden of vraagt ze wat ze van de plannen vinden. Dat noemen we ook wel participatie. Zo zorgen we er samen voor dat de ideeën die u heeft, passen bij de wensen van de omgeving.

Om u op weg te helpen, hebben wij de participatiewijzer ontwikkeld. Na het invullen van deze participatiewijzer ([Participatiewijzer Zwartewaterland](#)), krijgt u advies over de participatie die bij uw plan past. De vragen gaan over de grootte van uw plan, de maatschappelijke aandacht ervoor en de gevolgen voor de omgeving. Houd bij het invullen rekening met de belangen van omwonenden of anderen die te maken krijgen met het plan.

Het is belangrijk dat u de resultaten van deze gesprekken vastlegt in een participatieverslag. Dit verslag moet door u en alle betrokkenen getekend worden. Daarbij kan een betrokkene kiezen voor tekenen 'voor akkoord', of tekenen 'voor gezien'. Op deze manier weten wij dat zowel u als de participanten het eens zijn over de inhoud van het participatieverslag. Vanzelfsprekend zegt dit niet dat de participant het eens is met uw initiatief.