

Handboek Omgevingsplan Dagstgeest



Opgesteld door projectteam Omgevingsplan

Status: Concept

Versie: 0.8

Datum: 28 februari 2025

Disclaimer: dit handboek is nog in ontwikkeling en kan nog worden aangepast.

Versiebeheer

Versie no.	Steller	Datum	Toelichting
Versie 0.8	Quint Bosch	28-02-2025	Eerste concept

Inleiding

Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet bundelt en vervangt meerdere wetten in de ruimtelijke sector.

Een van de grote veranderingen is dat er geen meerdere bestemmingsplannen meer worden gemaakt, maar dat alle ruimtelijke regelgeving in het omgevingsplan gebundeld wordt. De gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om alle bestemmingsplannen om te zetten naar het omgevingsplan.

De gemeente Oegstgeest heeft een Plan van Aanpak Transitie Omgevingsplan opgesteld waarin de opzet en planning van de transitie van bestemmingsplannen naar omgevingsplan wordt beschreven.

Het voorliggende Handboek Omgevingsplan beschrijft hoe het omgevingsplan van de gemeente Oegstgeest er uit komt te zien.

Doel

Het Handboek Omgevingsplan is opgesteld om aan te geven hoe de gemeente Oegstgeest haar omgevingsplan wil opbouwen. In het handboek wordt beschreven hoe het omgevingsplan van de gemeente is opgebouwd en welke keuzes daaraan ten grondslag liggen. Dit handboek helpt met een uniforme opzet en heldere structuur van het omgevingsplan. Daarnaast biedt het een handreiking voor externe partijen bij het opstellen van een wijziging omgevingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de algemene uitgangspunten voor het opstellen van het omgevingsplan beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd hoe activiteiten worden opgebouwd.

In hoofdstuk 4 komen de verschillende functies aan bod.

In hoofdstuk 5 staan de bouwregels uitgeschreven.

In hoofdstuk 6 geven we aan hoe we gaan annoteren binnen het omgevingsplan.

In hoofdstuk 7 worden de procedures rond de vergunningverlening beschreven.

Algemene uitgangspunten bij het opstellen van het omgevingsplan van Oegstgeest

Beleidsneutrale overgang naar het omgevingsplan

De opdracht is om “beleidsneutraal” over te gaan naar het omgevingsplan. Hoewel deze term in eerste instantie abstract kan lijken, betekent het in essentie een conserverende overgang. Dit houdt in dat de regels die momenteel gelden binnen de bestemmingsplannen (inclusief de zogenaamde “bruidschat”) ook van toepassing blijven in het nieuwe omgevingsplan. Het gaat daarbij niet om een exacte overname van de huidige formuleringen, maar om het behoud van de beleidsmatige intentie en werking van de bestaande regels.

Met andere woorden: wat nu door regelgeving in de bestemmingsplannen wordt bereikt, moet straks via het omgevingsplan worden gewaarborgd. De inhoud van de huidige bestemmingsplannen vormt daarmee de basis voor de invulling van het omgevingsplan.

Een belangrijke uitdaging is dat er vaak aanzienlijke verschillen bestaan tussen de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het omgevingsplan moet echter een uniform document zijn, zowel qua inhoud als qua structuur.

Als regels inhoudelijk hetzelfde zijn, maar anders zijn geformuleerd, wordt gekozen voor een gestandaardiseerde schrijfwijze om uniformiteit te waarborgen. Op deze manier blijft de overgang beleidsneutraal. Wanneer er echter inhoudelijke verschillen bestaan tussen bestemmingsplannen, is het noodzakelijk om keuzes te maken.

Om deze keuzes goed te onderbouwen, wordt al in een vroeg stadium een grondige analyse uitgevoerd van de verschillende bestemmingsplannen. Bij het maken van inhoudelijke keuzes worden de volgende partijen betrokken:

- Een jurist;
- Een vergunningverlener;
- Een RO-adviseur (ruimtelijke ordening).

Deze partijen brengen gezamenlijk hun zienswijzen in, waarna de gemeente uiteindelijk het besluit neemt.

Door deze werkwijze wordt gewaarborgd dat de overgang naar het omgevingsplan niet alleen beleidsneutraal, maar ook zorgvuldig en consistent verloopt.

Dit document zorgt voor een duidelijke structuur, waardoor onderlinge verschillen tussen wijzigingen van het omgevingsplan in de toekomst worden voorkomen.

Waarborgen van de structuur

De structuur van het omgevingsplan is een van de belangrijkste elementen van het document. Er is een strakke en duidelijke structuur vastgesteld waaraan te allen tijde moet worden vastgehouden. Deze structuur vervult meerdere essentiële functies.

Allereerst fungeert de structuur als een set spelregels voor het opstellen van het omgevingsplan. Het bepaalt bijvoorbeeld waar specifieke bepalingen binnen het document worden geplaatst. Dit draagt bij aan een logische en consistente opbouw, wat resulteert in een hoge voorspelbaarheid van het plan. Wanneer de opbouw uniform is en in alle hoofdstukken dezelfde logica wordt gevolgd, wordt het document eenvoudiger te begrijpen en te gebruiken.

Door consequent een vast ritme aan te houden voor de indeling van bepalingen – zoals verbodsbepalingen, toetsregels en indieningsvereisten – ontstaat een structuur die logisch en intuïtief aanvoelt. Dit maakt het niet alleen eenvoudiger om een specifieke bepaling terug te vinden, maar zorgt er ook voor dat het plan als geheel helder en overzichtelijk blijft. Een belangrijke spelregel hierbij is het omgaan met dubbelingen. In ons omgevingsplan hebben we de uitdaging om met zo min mogelijk dubbelingen te werken. Een regel die ergens is opgenomen zien we het liefst niet herhaald worden op een andere plek in het stuk. Het is dus belangrijk om binnen de structuur na te denken waar regelgeving komt te staan en hoe dit doorwerkt.

Een andere belangrijke functie van de structuur heeft betrekking op de toekomstbestendigheid van het omgevingsplan. Het plan zal voortdurend worden aangepast en aangevuld, onder andere naar aanleiding van vergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa's). Deze wijzigingen moeten binnen vijf jaar na goedkeuring worden verwerkt in het omgevingsplan.

Om te voorkomen dat deze aanvullingen en wijzigingen op willekeurige wijze worden opgenomen, is het essentieel dat de vastgestelde structuur ook bij het verwerken van Bopa's wordt gehanteerd. Dit waarborgt dat het plan overzichtelijk en leesbaar blijft, zelfs na tientallen jaren, en voorkomt dat het document verrommelt door inconsistente formuleringen en plaatsingen.

Met deze strikte en toekomstgerichte aanpak blijft het omgevingsplan een toegankelijk en betrouwbaar document voor iedereen die ermee werkt.

Toepasbaarheid van de toetsregels

Bij het opstellen van het omgevingsplan wordt in beginsel ingezet op het zo toepasbaar mogelijk formuleren van toetsregels. Het uitgangspunt is dan ook om regels waar mogelijk objectief en eenduidig te formuleren. Objectieve toetsregels maken het voor iedereen eenvoudiger om vast te stellen of aan een bepaalde norm wordt voldaan. Denk

bijvoorbeeld aan meetbare criteria, zoals de hoogte van een bouwwerk of een maximaal percentage bebouwing dat niet mag worden overschreden.

Voor vergunningvrije regels – die bedoeld zijn om burgers in staat te stellen zelfstandig te bepalen of een activiteit vergunningsvrij is – geldt dat deze altijd zo objectief en helder mogelijk moeten worden geformuleerd.

Hoewel het streven is om alle regels zo toepasbaar mogelijk te maken voor zowel burgers als professionals, is het niet altijd haalbaar om elke regel volledig objectief te maken. Bij regels met open normen kan het voor burgers bijvoorbeeld lastig zijn om te beoordelen of zij aan deze normen voldoen. Bovendien kan het zijn dat de gemeente zelf een zekere beoordelingsruimte wil behouden.

Wanneer het niet mogelijk – of wenselijk – is om regels volledig objectief te maken, wordt zorgvuldig nagedacht over de wijze waarop deze open normen getoetst kunnen worden en welke onderbouwing vereist is om aan de norm te voldoen. Dit waarborgt de toepasbaarheid van het omgevingsplan, terwijl tegelijkertijd een evenwicht wordt bewaard tussen flexibiliteit en duidelijkheid.

Kansen en mogelijkheden

Ten slotte zullen er bij omzetten van de bestemmingsplannen naar het omgevingsplan ongetwijfeld situaties ontstaan waarin kansen zich aandienen om verbeteringen door te voeren. Dit biedt mogelijkheden om de regelgeving te vereenvoudigen en te optimaliseren.

In sommige gevallen kan het nuttig zijn om bestemmingen te splitsen of juist samen te voegen. Zo kan het voorkomen dat een bestemming in een specifiek bestemmingsplan te gedetailleerd is, waardoor het beter is om deze te hernoemen of te herstructureren. Een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan Poelgeest, waar de bestemming "bedrijf" specifiek gericht was op een jachthaven. Aangezien de rest van de gemeente een meer algemene invulling van de bestemming "bedrijf" hanteert, hebben we ervoor gekozen om in dit specifieke bestemmingsplan de bestemming "bedrijf" te hernoemen naar "botenbedrijf". Zo blijft de bestemming "bedrijf" in de overige delen van de gemeente de gebruikelijke betekenis behouden.

Een ander voorbeeld betreft het hanteren van verschillende benaderingen voor dezelfde situatie. Zo wordt de bescherming van een NNN-gebied in het ene bestemmingsplan geregeld met een aparte "Bos"-bestemming, terwijl in een ander bestemmingsplan dezelfde bescherming met een dubbelbestemming wordt geregeld. In dit geval biedt het omgevingsplan de mogelijkheid om deze bescherming op een eenduidige wijze te integreren, aangezien het omgevingsplan voor de gehele gemeente van toepassing is.

Het is belangrijk om alert te zijn op dergelijke kansen en ervoor te zorgen dat onderwerpen niet op verschillende manieren worden geregeld. Dit draagt bij aan een

samenhangend, consistent en overzichtelijk omgevingsplan dat voor iedereen duidelijk en toepasbaar is.

Fundamenteel onderscheid tussen activiteiten en functies

Een belangrijk uitgangspunt in ons omgevingsplan is het fundamentele onderscheid tussen activiteiten en functies. Met activiteiten doelen we op omgevingsplanactiviteiten, oftewel handelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving waaraan een samenhangende set regels is verbonden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de activiteit “Kappen” of “Bouwen”. Aan deze activiteit zijn regels verbonden, zoals het verbod op uitvoering zonder vergunning en toetsregels om een vergunning te kunnen krijgen.



Naast activiteiten onderscheiden we functies. Functies zijn de op de kaart aangegeven vlakken of lagen waaraan eveneens een samenhangende set regels is gekoppeld. Zoals een vlak met de Hoofd functie - Wonen waarin wordt bepaald dat de onderliggende gronden hoofdzakelijk zijn bedoeld om te wonen, of een vlak met Beschermingsfunctie - Beschermde Dorpsgezicht, waarin de cultuurhistorische waarden van het dorpsgezicht worden beschermd. Waar de regels voor activiteiten gericht zijn op het uitvoeren van specifieke handelingen, hebben de regels voor functies betrekking op de locatie waar deze activiteiten plaatsvinden.



Het toetskader voor activiteiten in de fysieke leefomgeving bestaat dus uit een combinatie van regels die betrekking hebben op zowel de activiteit zelf als de functies (lagen) op de betreffende locatie. In de volgende hoofdstukken wordt dit onderscheid verder uitgewerkt.

ACTIVITEIT OF FUNCTIE



Bijvoorbeeld: Activiteit - Bouwen

Regelt vergunningplicht voor een activiteit

Specifiek gericht op de uitvoering van een activiteit

Algemeen (basis) toetskader voor verlenen vergunning

Algemene (basis) voorwaarden uitvoeren activiteit



Bijvoorbeeld: Hoofdfunctie - Wonen

Regelt wat wel en niet is toegestaan op een locatie

Specifiek gericht op een locatie

Aanvullend toetskader voor verlenen vergunning

Specifieke gebruiksvoorwaarden i.v.m. functiedoeleinden

Activiteiten

In het hoofdstuk "Activiteiten" worden de verschillende typen omgevingsplanactiviteiten beschreven die we in het omgevingsplan willen opnemen. Het gaat hierbij om handelingen die de fysieke ruimte beïnvloeden en waarvoor een set van samenhangende regels bestaat. De activiteiten vormen de basis van het vergunningensysteem.

Het hoofdstuk "Activiteiten" is in principe opgedeeld in twee hoofdonderdelen:

- **Algemene regels over omgevingsplanactiviteiten:**
Dit onderdeel biedt ruimte voor de algemene regels die voor alle omgevingsplanactiviteiten moeten gelden.
- **Specifieke regels per omgevingsplanactiviteit:**
Dit onderdeel is gericht op de specifieke activiteiten, zoals de "Omgevingsplanactiviteit - Bouwen", "Omgevingsplanactiviteit Kappen" of "Omgevingsplanactiviteit - Aanleggen".

Dit hoofdstuk heeft een duidelijke en logische structuur. Er is gekozen voor een structuur waarbij de regels die betrekking hebben op een specifieke activiteit worden opgenomen in de sub-paragraaf met betrekking tot die activiteit. Het gaat in dit geval om regels zoals de vergunningplicht, beoordelingscriteria en vergunningvoorschriften.

Elke activiteit kent in principe de volgende structuur:

1. *De omvang van de activiteit.*
2. *De vergunningvrije regels.*
3. *De beoordelingscriteria.*
4. *De binnenplanse afwijkregels.*
5. *Specifieke regels over de activiteit.*
6. *Specifieke regels over het proces van vergunningverlening.*
7. *Specifieke regels over de omgevingsvergunning.*

Algemene regels over omgevingsplanactiviteiten

Het eerste deel van deze structuur is opgebouwd volgens de stappen die zowel een burger als een vergunningverlener doorloopt om te bepalen of een activiteit al dan niet is toegestaan en hoe een vergunning verkregen kan worden. Dit gaat aan de hand van de volgende vragen:

- **Kwalificeert de handeling zich als (vergunningsplichtige) activiteit?**

- *Zijn er uitzonderingen op de vergunningplicht?*
- *Hoe kan de vergunning worden verkregen?*
- *Is er een mogelijkheid om de vergunning alsnog te verlenen?*

Het doel is om helderheid en gebruiksgemak te bieden over de voorwaarden waaraan activiteiten moeten voldoen, en op welke manier de vergunningverlening plaatsvindt. De vragen worden hieronder toegelicht:

1. Kwalificeert de handeling zich als (vergunningsplichtige) activiteit?

De omvang van de activiteit

Het is essentieel om eerst vast te stellen of de voorgenomen handeling kan worden gekwalificeerd als een omgevingsplanactiviteit, en zo ja, om welke specifieke activiteit het gaat. Deze vaststelling is bepalend voor de vraag of de bijbehorende regels van toepassing zijn. Het is daarom cruciaal om te starten met een duidelijke en nauwkeurige afbakening van de activiteit. Wanneer de activiteit voldoet aan de criteria voor een omgevingsplanactiviteit, is deze in beginsel vergunningsplichtig, en zijn de bijbehorende regels van toepassing.

De opzet van de bepaling over de omvang van de vergunningplicht begint telkens als volgt:

“Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te verrichten voor zover het gaat om...”

Vervolgens kan er gekozen worden om de beschrijving van de activiteit in de hoofdregel te formuleren of om dit aan de hand van sub bepalingen onder de hoofdregel te plaatsen.

Beschrijving in de hoofdregel:

De beschrijving komt in de hoofdregel als de omvang van de activiteit eenduidig is.

Voorbeeld: Houtkapactiviteit

“Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te verrichten voor zover het gaat om het vellen van een houtopstand.”

Beschrijving aan de hand van sub bepalingen

Als de omvang van de activiteit uit meerdere van elkaar te onderscheiden onderdelen bestaat wordt gekozen om de beschrijving op te stellen met gebruik van sub bepalingen.

Voorbeeld: Ruimtelijke Bouwactiviteit

“Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te verrichten voor zover het gaat om:

- a. het bouwen van een bouwwerk; en*
- b. het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.”*

2. Zijn er uitzonderingen op de vergunningplicht?

De vergunningvrije regels

De tweede vraag is of er een vergunning nodig is om de activiteit uit te mogen voeren. Hoewel het in principe verboden is om een omgevingsplanactiviteit zonder vergunning uit te voeren, kunnen specifieke regels dit verbod opheffen. Dit wordt geregeld door middel van vergunningvrije regels, die in dit hoofdstuk direct na de vergunningplicht zijn opgenomen om de structuur helder en toegankelijk te maken. Het doel hiervan is om de lezer snel inzicht te bieden in de voorwaarden waaronder een activiteit vergunningsvrij mag worden uitgevoerd. Indien uit deze regels blijkt dat de activiteit aan de gestelde eisen voldoet, kan worden geconcludeerd dat een vergunning niet nodig is. In dat geval is het niet noodzakelijk om verder te kijken naar de beoordelingscriteria. Deze opzet vereenvoudigt het proces aanzienlijk in situaties waarin geen vergunningplicht geldt, wat bijdraagt aan de gebruiksvriendelijkheid en efficiëntie van het omgevingsplan.

Bij het opstellen van de vergunningvrije bepalingen wordt altijd gestart met de volgende standaardzin:

“Het verbod, bedoeld in artikel [...], geldt niet voor zover de activiteit betrekking heeft op de bouwwerken bedoeld in artikel [...] t/m [...].”

Hierbij wordt met het verbod verwezen naar het verbod om de activiteit zonder vergunning uit te voeren.

Verder is gekozen voor een opzet waarbij verschillende categorieën vergunningvrije gevallen in aparte artikelen worden opgenomen, in plaats van een opsomming in één artikel. Dit geeft het voordeel dat de categorie in de kop kan worden opgenomen wat bijdraagt aan de overzichtelijkheid van het stelsel. Deze artikelen volgen direct na de bepaling die het verbod opheft voor de betreffende categorieën.

De categorieën vergunningvrije gevallen worden telkens als volgt geformuleerd:

“[beschrijving van de categorie], als wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. [...]

b. [...]

etc. “

3. Hoe kan de vergunning worden verkregen?

De beoordelingscriteria voor een omgevingsvergunning

Indien is vastgesteld dat de activiteit niet vergunningsvrij kan worden uitgevoerd, komt de volgende vraag naar voren: "Hoe kan de vergunning worden verkregen?" Het is logisch dat deze vraag pas relevant wordt zodra duidelijk is dat de activiteit niet voldoet aan de vergunningvrije regels. Het al dan niet verkrijgen van een vergunning is afhankelijk van de specifieke beoordelingscriteria die zijn opgesteld voor de betreffende activiteit. Deze beoordelingscriteria vormen een set regels die helder omschrijven aan welke voorwaarden een activiteit moet voldoen om in aanmerking te komen voor een vergunning en zijn bedoeld om te waarborgen dat de activiteit op een verantwoorde en gereguleerde wijze wordt uitgevoerd. Het is belangrijk te benadrukken dat deze regels in de eerste plaats gericht zijn op de algemene uitvoering van de activiteit. Indien er echter specifieke beoordelingscriteria van toepassing zijn die exclusief gelden voor een bepaalde locatie, worden deze afwijkende regels opgenomen in de functielaag die specifiek aan die locatie is gekoppeld. Hiermee wordt rekening gehouden met de unieke kenmerken en omstandigheden van die locatie, terwijl de algemene beoordelingscriteria hun bredere toepassingsbereik behouden.

Bij het formuleren van de beoordelingscriteria voor de vergunning wordt een gelijksoortige methode gehanteerd als bij de wijze waarop de vergunningvrije regels zijn opgesteld. Een vast gegeven in de structuur van het beoordelingsregels is de volgorde van bouwregels → gebruiksregels. Onder gebruiksregels vallen ook de regels die betrekking hebben op het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde.

Hierbij moet eerst vastgesteld worden welk type beoordelingskader wordt gebruikt:

1. Positieve benadering – gedwongen karakter:

Wordt verleend als wordt voldaan aan de gestelde eisen voor die activiteit.

“Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel [...], wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als wordt voldaan aan de eisen gesteld in de artikelen [...] t/m [...].”

2. Positieve benadering – vrij karakter:

Kan worden verleend als wordt voldaan aan de gestelde eisen voor die activiteit.

“Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel [...], kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als wordt voldaan aan de eisen gesteld in de artikelen [...] t/m [...].”

3. Negatieve benadering – gedwongen karakter:

Wordt geweigerd als op basis van de gestelde weigeringsgronden bij die activiteit.

“Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel [...], wordt de omgevingsvergunning geweigerd op basis van de weigeringsgronden in de artikelen [...] t/m [...].”

4. Negatieve benadering – vrij karakter:

Kan worden geweigerd op basis van de gestelde weigeringsgronden bij die activiteit.

“Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel [...], kan de omgevingsvergunning worden geweigerd op basis van de weigeringsgronden in de artikelen [...] t/m [...].”

Afhankelijk van het karakter van de activiteit wordt de best passende methodiek gekozen.

Als we in dit kader kijken naar een bestemmingsplan, dan zien we dat er vooral wordt gewerkt vanuit een toelatingsplanologie. We willen meewerken als is voldaan aan bepaalde eisen. Dit lijkt daarmee sterk op variant 2. De Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Oegstgeest¹ werkt daarentegen vooral met weigeringsgronden en lijkt daarmee sterk op variant 4. Bij het vertalen van activiteiten en de daarbij horende toetskaders gaat onze voorkeur in principe uit naar een positieve benadering. Soms levert het omdraaien van een negatieve benadering naar een positieve benadering onverhoopt extra complicaties op: er wordt dan eigenlijk niet meer hetzelfde geregeld als eerst. In dergelijke gevallen kan ook gekozen worden om een negatieve benadering aan te houden.

4. Is er een mogelijkheid om de vergunning alsnog te verlenen?

De binnenplanse afwijkregels

De laatste vraag komt aan bod wanneer de vergunning niet kan worden verleend op basis van de reguliere beoordelingscriteria. Het gaat dan om de vraag of er een mogelijkheid bestaat om de vergunning alsnog te verlenen, en zo ja, op welke manier. Dit betreft de zogenaamde binnenplanse afwijkingsregels. Deze regels bieden de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden van de standaardcriteria af te wijken en toch een vergunning te verlenen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de afwijking in het belang van de ruimtelijke ordening of het maatschappelijk belang noodzakelijk is, of wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden die een afwijking

¹ Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet zijn alle regels uit gemeentelijke verordeningen over de fysieke leefomgeving al gebundeld in de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest

rechtvaardigen. De binnenplanse afwijkingsregels bieden dus flexibiliteit binnen het strikte kader van het omgevingsplan en kunnen ruimte bieden voor maatwerk in de vergunningverlening.

Voor het opschrijven van de bepalingen met betrekking tot het afwijken wordt wederom gekozen voor een methode met aparte artikelen (in plaats van sub bepalingen onder één artikel).

“Het college kan voor de gevallen als bedoeld in artikelen [...] t/m [...] met een omgevingsvergunning afwijken indien wordt voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden.”

Vervolgens dient iedere afwijkbepaling de volgende schrijfwijze aan te houden:

“In afwijking van het bepaalde in artikel [...] kan er een [hetgeen waarvoor kan worden afgeweken] worden toegestaan, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

a. [...]

b. [...]

etc.”

Overige regels met betrekking tot de activiteit, de procedure en de vergunning.

Naast de vragen over de vergunningplicht, de vergunningvrije regels, de beoordelingscriteria voor een vergunning en de mogelijkheden om binnenplannen af te wijken, blijven drie belangrijke hoofdvragen over:

- ***Zijn er bijzondere regels met betrekking tot de activiteit zelf?***
- ***Zijn er bijzondere regels met betrekking tot het proces van vergunningverlening voor deze activiteit?***
- ***Zijn er bijzondere regels met betrekking tot de vergunning voor deze activiteit?***

Het gaat hierbij om bepalingen die afwijken van de basisregels of hier juist een aanvulling op vormen. Deze vragen dienen als leidraad voor het verder invullen van de regels die gekoppeld zijn aan de betreffende activiteit. Hoewel dergelijke regels niet op iedere activiteit van toepassing zijn, vinden wij het belangrijk om binnen de sub-paragraaf een vaste structuur aan te houden. Dit zorgt ervoor dat de systematiek behouden blijft en biedt ruimte om later eventuele aanvullende regels aan de activiteit toe te voegen zonder dat de betreffende paragraaf onoverzichtelijk wordt.

5. Zijn er bijzondere regels met betrekking tot de activiteit zelf?

Bijzondere regels met betrekking tot de activiteit

Aan de uitvoering van een activiteit kunnen regels gekoppeld zijn. Het gaat in dit geval om de regels die van toepassing zijn ongeacht er een vergunning voor de activiteit nodig is. Deze regels kunnen variëren van algemene regels tot specifieke zorgplichten. De volgorde die hierbij kan worden aangehouden is van algemeen naar bijzonder: eerst de algemene regels, dan de specifieke zorgplicht.

6. Zijn er bijzondere regels met betrekking tot het proces van vergunningverlening voor deze activiteit?

Bijzondere regels met betrekking tot het proces van vergunningverlening

Naast regels over de activiteit zelf, kunnen er ook specifieke regels gelden voor het proces van vergunningverlening voor die betreffende activiteit. Voor wat betreft de volgorde van de bepalingen, wordt begonnen bij de aanvraag. Voor specifieke activiteiten kunnen bijvoorbeeld extra indieningsvereisten gelden. Het is eveneens mogelijk om regels vast te stellen over situaties waarin schaarse vergunningen worden verdeeld, inclusief de bijbehorende aanmeld- en selectieprocedures. Daarnaast kunnen hier regels worden opgenomen over de behandeling van de aanvraag. Dit omvat bijvoorbeeld afwijkende termijnen voor beoordeling in complexe situaties of de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te leggen.

7. Zijn er bijzondere regels met betrekking tot de vergunning voor deze activiteit?

Bijzondere regels met betrekking tot de omgevingsvergunning

Tot slot komen de bepalingen aan bod die specifiek gericht zijn op de omgevingsvergunning zelf en wat daarin kan worden opgenomen. Dit kan gaan over aspecten zoals de termijn wanneer de vergunning in werking treedt, de duur waarvoor de vergunning geldig is, de voorwaarden voor wijziging van de vergunninghouder, of de mogelijkheid om de vergunning op te schorten of in te trekken. Ook kunnen er verplichte inhoudelijke voorschriften worden ingesteld en de kan de mogelijkheid worden geboden om voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

Door een duidelijke structuur te bieden in de regels voor activiteiten en vergunningen, ontstaat een transparant kader dat zowel initiatiefnemers als betrokken partijen houvast biedt. Dit draagt bij aan een voorspelbare en rechtmatige uitvoering van activiteiten binnen de fysieke leefomgeving en zorgt ervoor dat iedereen weet wat er van hen wordt verwacht.

Funcities

Het onderdeel “Funcities” in het omgevingsplan kan worden beschouwd als een gelaagde structuur die de fysieke leefomgeving beschrijft. Elke laag omvat een samenhangende set van regels die van toepassing zijn op specifieke locaties. Om te bepalen welke regelgeving geldt voor een bepaalde locatie, wordt gekeken naar de functielagen die boven die locatie “hangen”. Deze functielagen zijn vergelijkbaar met de enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingsfuncties uit de traditionele bestemmingsplannen.

Om complexiteit en overlap te voorkomen, is er gekozen voor een heldere en vaste structuur binnen dit hoofdstuk. De functies zijn onderverdeeld in vier typen functielagen, waarbij het doel van de regelgeving bepalend is. Deze systematiek biedt een overzichtelijke en consistente aanpak voor het reguleren van de fysieke leefomgeving. Hieronder worden de vier typen functielagen kort toegelicht, daarna volgt per type functielaag een uitgebreide uitleg:

★ Hoofdfuncties

Hoofdfuncties beschrijven de primaire bestemming(en) van de onderliggende gronden. Elke locatie in Oegstgeest heeft ten minste één Hoofdfunctie. Indien meerdere Hoofdfuncties op een locatie van toepassing zijn, worden deze als gelijkwaardig beschouwd en vormen zij gezamenlijk de primaire bestemming (vergelijkbaar met een “gemengde bestemming”).

⊕ Uitbreidingsfuncties

Uitbreidingsfuncties worden gebruikt om aanvullende functies bovenop de Hoofdfunctie(s) toe te staan. Uitbreidingsfuncties werken aanvullend op de onderliggende Hoofdfunctie(s) en bieden ruimte voor specifieke mogelijkheden die in beginsel niet binnen de Hoofdfunctie passen.

🛡️ Beschermingsfuncties

Beschermingsfuncties worden ingezet om bepaalde waarden of kwaliteiten te beschermen en richten zich op het vastleggen van beperkingen en aanvullende voorwaarden ten opzichte van de onderliggende Hoofdfuncties en Uitbreidingsfuncties.

📍 Aanduidingsfuncties

De Aanduidingsfuncties kennen specifieke waarden toe aan een locatie. Deze functie kenmerkt zich niet door inhoudelijke regelgeving, maar door aan verschillende variabelen waarden toe te kennen zoals de bouwhoogte, goothoogte of bouwaanduiding.

Opbouw van het hoofdstuk functies

Het hoofdstuk functies wordt in hoofdlijnen ingedeeld in een algemene afdeling en een bijzondere afdeling. In het algemene deel kunnen regels worden opgenomen die voor alle functies gelden, terwijl het bijzondere gedeelte ruimte biedt voor de specifieke functies.

Hoofdstuk

- **5 - Functies**

Afdelingen

- **5.1 - Functies in het algemeen**
- **5.2 - Specifieke functies**

Paragrafen

- **5.2.1 - Hoofdfuncties**
- **5.2.2 - Uitbreidingsfuncties**
- **5.2.3 - Beschermingsfuncties**
- **5.2.3 - Aanduidingsfuncties**

Binnen elke functie wordt ook weer een vaste structuur gehanteerd voor waar de regels worden geplaatst. In eerste instantie wordt de functie in het leven geroepen. Daarna komen de doeleinden van die functie. Vervolgens komen specifieke bouwregels en gebruiksregels. Ten slotte is er ruimte voor overige regels: dit kan gaan om een verbod om binnen een bepaalde functie een activiteit zonder omgevingsvergunning uit te voeren, maar ook kunnen bijvoorbeeld specifieke zorgplichten hier worden opgenomen.

De structuur is daarmee als volgt:

- **De Functie**
- **Doeleinden van de functie**
- **Specifieke bouwregels**
- **Specifieke gebruiksregels**
- **Overige regels**

Binnen elke sub-paragraaf over een specifieke functie wordt de volgende schrijfwijze gehanteerd:

De Functie

Voor het opschrijven van de functie wordt, zoals hierboven te zien is, telkens dezelfde schrijfwijze gehanteerd.

Artikel X Hoofdfunctie – [X]

Er is een Hoofdfunctie – [X]

Artikel X Uitbreidingsfunctie – [X]

Er is een Uitbreidingsfunctie – [X]

Artikel X Beschermingsfunctie – [X]

Er is een Beschermingsfunctie – [X]

Doeleinden van de functie

Voor het opschrijven van de doeleinden geldt dat deze zin afgemaakt kan worden in de lopende tekst, of met gebruik van een opsomming. In principe gaat de voorkeur uit om de bepaling in een lopende tekst te formuleren. Als er verschillende doeleinden te onderscheiden zijn en het helpt voor de leesbaarheid van de tekst kan ook worden gekozen voor een opsomming. Verder is het belangrijk dat een Uitbreidingsfunctie “in aanvulling op hetgeen bepaald in de ter plaatse geldende Hoofdfuncties en Uitbreidingsfuncties” mede bestemd is voor een andere functie. Voor Beschermingsfuncties hoeft dit niet worden opgenomen in de doeleinden omdat zij over het algemeen niks (mede)bestemmen. Zie hieronder enkele voorbeelden:

Artikel X Doeleinden

Locaties met de Hoofdfunctie – Wonen zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning;
- b. beroep of bedrijf aan huis; en
- c. bij deze hoofdfunctie behorende voorzieningen.

Artikel X Doeleinden

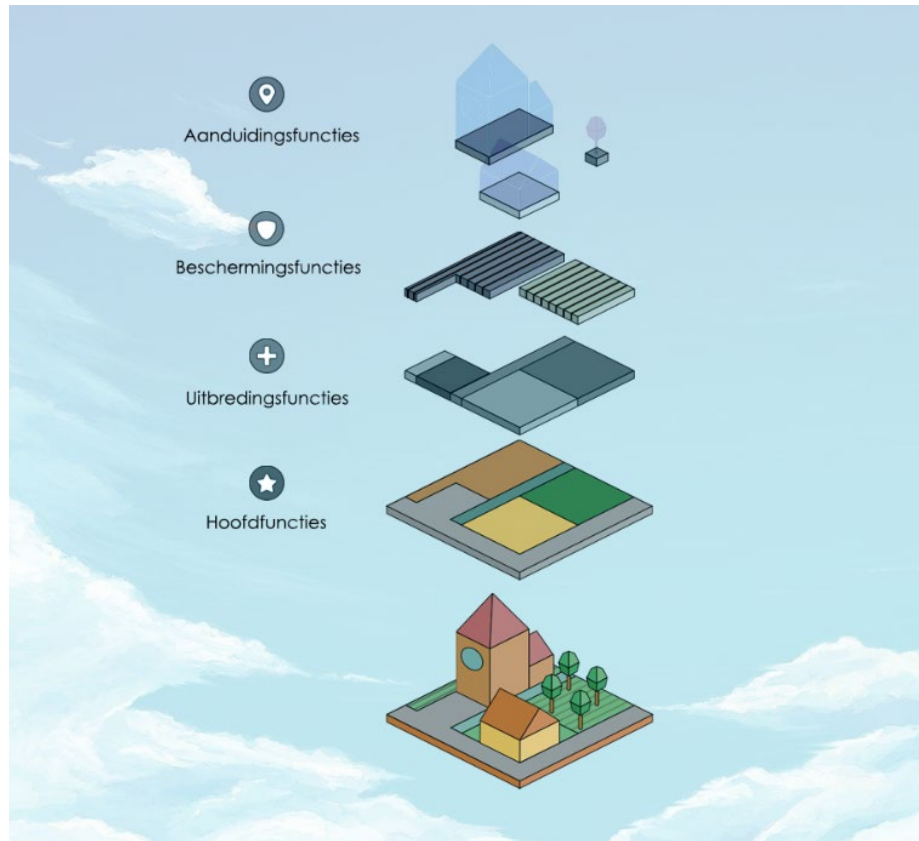
Locaties met de Uitbreidingsfunctie – Geluidscherm zijn in aanvulling op hetgeen bepaald in de ter plaatse geldende Hoofdfuncties en Uitbreidingsfuncties mede bestemd voor een geluidscherm.

Artikel X Doeleinden

Locaties met de Beschermingsfunctie – Maximaal aantal wooneenheden hebben als oogmerk het waarborgen van het maximaal aantal wooneenheden.

Bouwregels

Voor het opschrijven van de specifiek bouwregels geldt dezelfde structuur als beschreven in het hoofdstuk Activiteiten. Belangrijk is dat hierbij wel moet worden benoemd dat deze regels in afwijking of aanvulling gelden van de algemene bouwregels en de bouwregels die zijn opgenomen in de onderliggende functies.



De Functielagen in het Omgevingsplan verbeeld.

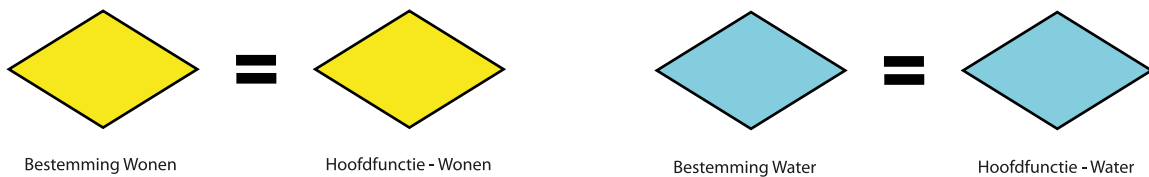
Beschrijving van de verschillende type functies



Hoofdfuncties

Definitie en Toepassing

Hoofdfuncties vormen de basis voor wat op een locatie is toegestaan. Ze beschrijven de hoofdzakelijke bestemming van de onderliggende gronden en zijn in dit opzicht vergelijkbaar met de enkelbestemmingen uit de traditionele bestemmingsplannen. Naast de primaire bestemming kunnen hoofdfuncties aanvullende regels bevatten, zoals bijvoorbeeld specifieke beoordelingscriteria of gebruiksvoorschriften. In veel gevallen kunnen enkelbestemmingen één-op-één worden omgezet naar hoofdfuncties. Voorbeelden hiervan zijn bestemmingen zoals “Wonen”, “Water” en “Detailhandel”.

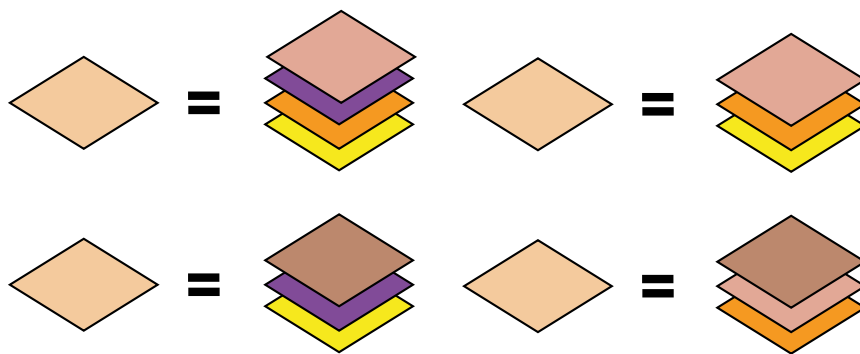


Het principe van exclusiviteit

Een belangrijk verschil met traditionele enkelbestemmingen is dat op één locatie meerdere hoofdfuncties kunnen gelden. Hierbij geldt het principe van exclusiviteit: een functie die onder één hoofdfunctie is toegestaan, mag niet opnieuw worden toegestaan onder een andere hoofdfunctie. Hierdoor sluiten de hoofdfuncties elkaar uit.

Meerdere Hoofdfuncties naast elkaar

In Oegstgeest bestaan verder veel verschillende varianten van de bestemming “Gemengd”, elk met een unieke combinatie van toegestane functies. Zo kan de functie “Dienstverlening” bij de ene variant wel zijn toegestaan, maar ontbreken bij een andere. Om dit verschil te overbruggen, wordt op locaties waar “Gemengd” geldt, gewerkt met meerdere hoofdfuncties die naast elkaar van toepassing zijn. Bijvoorbeeld: op de ene locatie kunnen de hoofdfuncties “Wonen”, “Detailhandel” én “Dienstverlening” gelden, terwijl op een andere locatie slechts “Wonen” en “Detailhandel” van toepassing zijn.



De gemengde bestemming kan per locatie middels maatwerk worden omgezet naar een specifieke selectie aan Hoofdfuncties

Bij andere bestemmingen met aanzienlijke verschillen in invulling, zoals “Maatschappelijk”, is maatwerk noodzakelijk. De bestemming “Maatschappelijk” omvat vaak functies zoals onderwijs, gezondheidszorg en cultuur, maar kan ook bijzondere vormen van dienstverlening of zorgwonen omvatten. Iedere bestemming “Maatschappelijk” vormt daardoor een unieke set aan toegestane functies. Om te voorkomen dat een algemene hoofdfunctie “Maatschappelijk” te veel ruimte biedt of dat er meerdere varianten van de Hoofdfuncties – Maatschappelijk ontstaan, is ervoor gekozen om deze bestemming op te splitsen in specifieke Hoofdfuncties, zoals “Onderwijs”, “Gezondheidszorg” en “Zorgwonen”. Deze functies worden naast elkaar aan de betreffende locaties gekoppeld, afhankelijk van de huidige bestemming.

Met deze systematiek wordt het omgevingsplan beter leesbaar en begrijpelijker, omdat vage containerbegrippen als “Gemengd” en “Maatschappelijk” niet meer voorkomen.

Loskoppelen beschermingsfuncties en uitbreidingsfuncties

Bij sommige bestemmingen wordt indirect meer geregeld dan alleen de bestemming zelf. Zo gelden in bestemmingsplan Poelgeest zowel de bestemmingen “Groen” als “Bos”. Hoewel deze bestemmingen in de basis dezelfde regels hanteren, bevat de bestemming “Bos” extra beschermingsregels vanwege de ligging in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In dergelijke gevallen kan worden gekozen om zo’n specifieke bescherming los te koppelen van de hoofdfunctie en apart te regelen in een laag met een beschermingsfunctie (of uitbreidingsfunctie). Hiermee kan een algemene hoofdfunctie “Groen” breder en flexibeler worden toegepast, terwijl de aanvullende bescherming voor het NNN-gebied via de beschermingsfunctie wordt gewaarborgd.

Bijzondere bestemmingen

Bepaalde bestemmingen, zoals “Bedrijf” en “Horeca”, worden vaak verder gespecificeerd aan de hand van bijlagen. Deze bijlagen bevatten doorgaans een systeem van categorieën waarmee kan worden bepaald welke specifieke categorieën op een locatie zijn toegestaan. We willen in het omgevingsplan niet meer verwijzen naar bijlagen. De categorieën dienen daarom in de regels opgenomen te worden. En omdat er in de

verschillende bestemmingsplannen aanzienlijke verschillen zijn ontstaan tussen deze stelsels is ervoor gekozen om een nieuwe, algemene Hoofdfunctie te introduceren voor deze bestemmingen.

Unieke bestemmingen

Binnen onze bestemmingsplannen werd vooral aangesloten op de feitelijke situatie, waardoor er veel verschillende varianten van de bestemmingen “Wonen”, “Groen”, “Water” en “Bedrijf” zijn. Een voorbeeld hiervan is de bestemming “Bedrijf” in Poelgeest, die uitsluitend gericht is op een botenbedrijf en jachthaven. Deze specifieke bestemming is niet vergelijkbaar met andere bedrijfsbestemmingen in Oegstgeest. Het samenvoegen van deze bedrijfsbestemming met de andere bedrijfsbestemmingen zal onwenselijke situaties opleveren. Vanwege het unieke karakter van deze bestemming is gekozen om dit om te zetten naar een aparte hoofdfunctie: “Botenbedrijf”. Daarmee blijft ruimte binnen de functie “Bedrijf” voor een meer algemene invulling.



Uitbreidingsfuncties

Lagen met een uitbreidingsfunctie bieden de mogelijkheid om aanvullende functies toe te staan bovenop de onderliggende hoofdfunctie(s). De keuze voor het toepassen van een uitbreidingsfunctie wordt voornamelijk bepaald door het karakter van de regeling. Wanneer een bepaling meer toestaat dan de algemene bestemming, wordt deze in een uitbreidingsfunctie vastgelegd. Regels binnen een uitbreidingsfunctie gelden daarom altijd aanvullend op de onderliggende hoofdfunctie(s).

Door dergelijke specifieke bepalingen los te koppelen van de hoofdfuncties, blijven de hoofdfuncties algemeen van aard en flexibel toepasbaar in heel Oegstgeest. Tegelijkertijd behouden uitbreidingsfuncties zelf ook flexibiliteit, aangezien ze onafhankelijk van de onderliggende hoofdfunctie kunnen worden toegepast. Een goed voorbeeld hiervan is de regeling voor standplaatsen. Standplaatsen zijn gekoppeld aan specifieke locaties. Ongeacht welke hoofdfunctie van toepassing is, kan een uitbreidingsfunctie voor standplaatsen flexibel worden ingezet en aan een locatie worden toegevoegd. Hiermee wordt zowel eenvoud als consistentie gewaarborgd binnen het omgevingsplan.

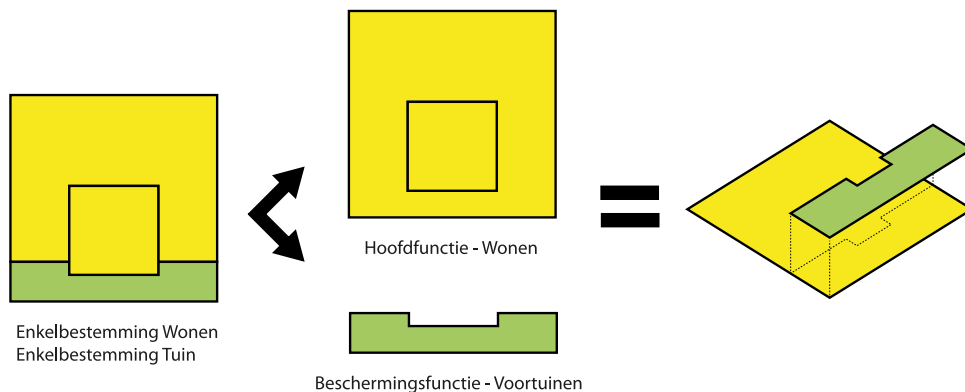


Beschermingsfuncties

Een laag met een beschermingsfunctie wordt gebruikt om specifieke waarden te beschermen. Dit kan betrekking hebben op grote gebieden, zoals beschermde dorpsgezichten of zichtlijnen, maar ook op specifieke situaties, zoals een beschermde boom of een locatie waar parkeren niet is toegestaan. Regels die binnen een beschermingsfunctie worden opgenomen, hebben altijd een beperkend karakter ten opzichte van wat in de onderliggende lagen, zoals hoofdfuncties en uitbreidingsfuncties, is geregeld.

De keuze om iets in een beschermingsfunctie te regelen, wordt vooral bepaald door het karakter van de bepaling. Voor een beschermd dorpsgezicht is deze keuze vanzelfsprekend: de waarden van het dorpsgezicht moeten worden beschermd, en daarvoor worden specifieke regels opgesteld. Ook voor monumentale gebouwen en bomen is het gebruik van een beschermingsfunctie doorgaans een logische keuze.

In sommige gevallen is de keuze voor een beschermingsfunctie minder vanzelfsprekend, zoals bij het wijzigen van de bestemming "Tuin". De gronden met de bestemming "Tuin" zijn bestemd als behorend bij de woonfunctie, maar kennen striktere beperkingen op het gebied van bebouwing en gebruik ten opzichte van hetgeen wat binnen de bestemming "Wonen" is toegestaan. Deze strengere regels zijn ingesteld ter bescherming van het beeldbepalende karakter van voortuinen, met als doel een goede ruimtelijke ordening en een harmonieus straatbeeld te waarborgen. Vanuit de filosofie van het stelsel van ons omgevingsplan heeft de bestemming "Tuin" een beschermingsfunctie. Vandaar is gekozen om de gronden met de bestemming "Tuin" om te zetten naar een Beschermingsfunctie - Voortuinen. De betreffende gronden zullen dan in de basis een hoofdfunctie "Wonen" krijgen, zodat alle gronden die bij de woning horen hoofdzakelijk voor wonen bestemd zijn.

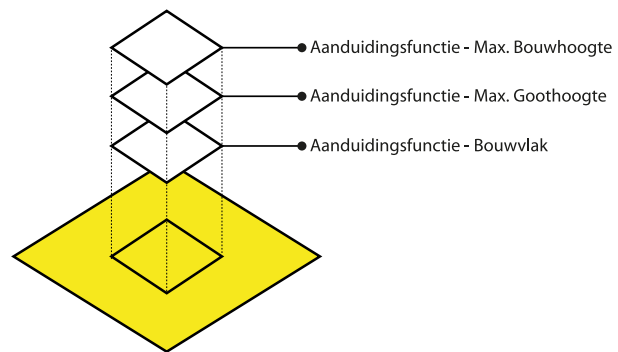


Aanduidingsfuncties

Alle lagen in het omgevingsplan die een bepaalde waarde toekennen aan een locatie noemen we Aanduidingsfuncties. Het gaat om bouwvlakken, bouwhoogtes, goothoogtes, bouwaanduidingen etc. In omgevingsplan termen spreken we over voornamelijk over omgevingsnormen als het gaat om bouwhoogtes en bouwaanduidingen, maar het kan ook gaan om bouwvlakken en gevellijnen. De waarde kan dus een in meters uitgedrukte maximale bouwhoogte zijn, maar ook een geometrische begrenzen waarbinnen iets plaats dient te vinden. Hierbij is relevant dat lagen met een Aanduidingsfunctie geen inhoudelijke regelgeving kennen. Aan de hand van andere regelgeving kan worden verwezen naar de betreffende aanduidingsfunctie. Lagen met een Aanduidingsfunctie zijn daarmee zeer vergelijkbaar met de aanduidingen die we kennen uit traditionele bestemmingsplannen.

Een voorbeeld is de bouwhoogte van een hoofdgebouw. In de algemene bouwregels kan staan dat de maximale hoogte van een hoofdgebouw de waarde is die op die locatie als bouwhoogte is aangeduid. Deze aanduiding op de locatie is dus feitelijk een laag met Aanduidingsfunctie – Bouwhoogte.

Alle lagen die uitsluitend een specifieke waarde toekennen aan een locatie worden omgezet naar een laag met Aanduidingsfunctie. Dit betreft onder andere bouwvlakken, bouwhoogtes, goothoogtes en bouwaanduidingen. De waarde kan variëren van een in meters uitgedrukte maximale bouwhoogte tot een geometrische begrenzing waarbinnen bepaalde bebouwing mag plaatsvinden.



Bouwregels

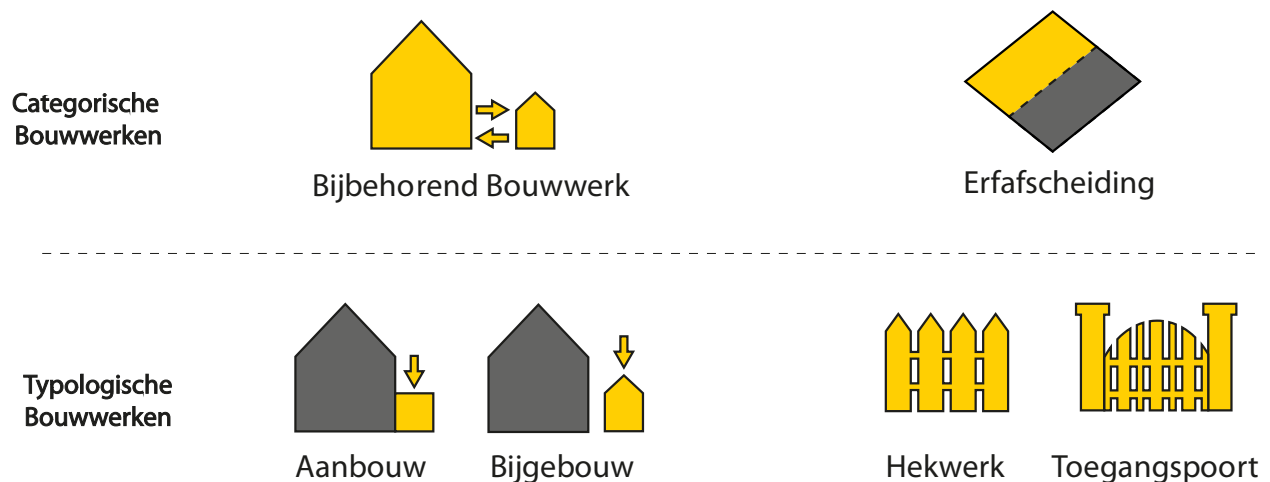
Een specifieke vorm van regels binnen het stelsel van ons Omgevingsplan zijn de bouwregels. Voor bouwregels werken wij met een systeem waarbij een vaste set aan algemene bouwregels is opgenomen. Dit stelsel van algemene bouwregels vormt de basis van wat op een locatie gebouwd mag worden. In het stelsel stellen we regels over twee soorten bouwwerken: de categorische bouwwerken en de typologische bouwwerken.

Categorische bouwwerken

Dit zegt iets over de ruimtelijke functie van het bouwwerk. Onder categorische bouwwerken vallen bijvoorbeeld: het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen. De categorische bouwwerken zeggen iets over de functionele relatie van het bouwwerk. Een hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op een perceel, het zegt dus iets over de relatie van een gebouw tot het perceel. Het maakt niet uit of het een woning, kantoor of fabriek is. Dat geldt ook voor een bijbehorend bouwwerk, dit zegt iets over de relatie van een bouwwerk met het hoofdgebouw.

Typologische bouwwerken

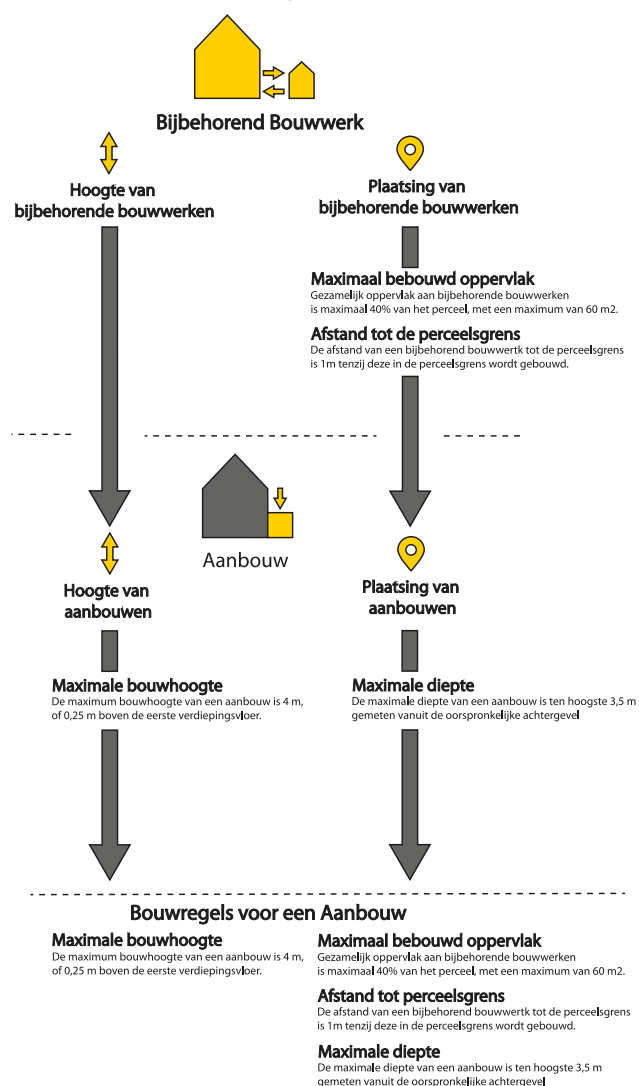
In tegenstelling tot categorische bouwwerken gaan typologische bouwwerken over een concreet type bouwwerk binnen een bepaalde categorie. Binnen de categorie van bijbehorende bouwwerken vallen bijvoorbeeld de aanbouw en het bijgebouw. Regels die worden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken gelden voor alle typologische bouwwerken die binnen die categorie vallen, terwijl er daarnaast ook specifieke regels per type bouwwerk gelden. Deze systematiek kan handig zijn indien differentiatie nodig is voor de verschillende type bouwwerken.



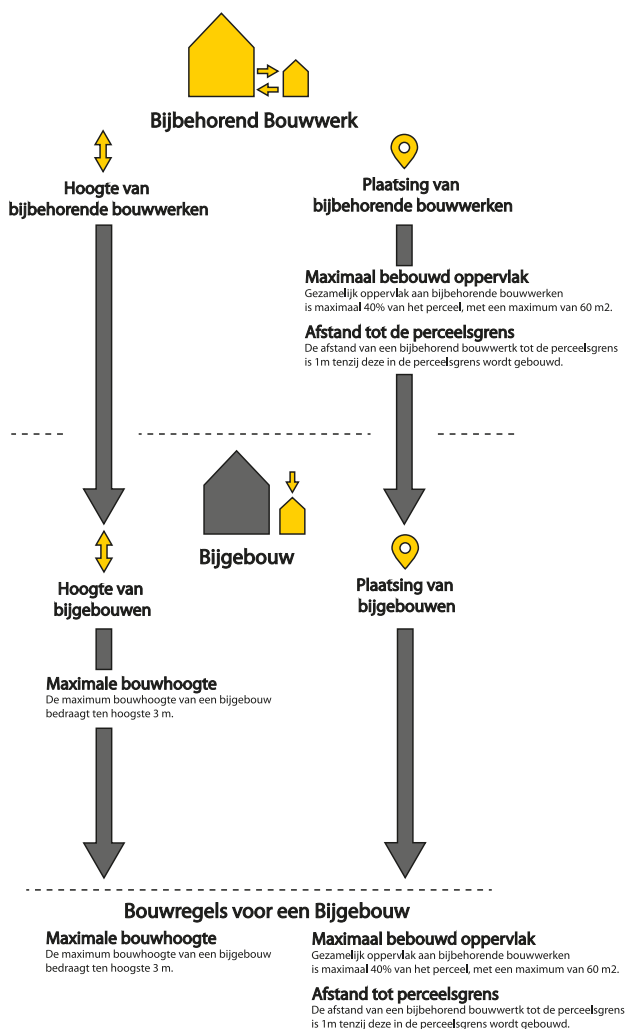
Voorbeeld van de relatie tussen Categorische Bouwwerken en Typologische Bouwwerken

Voor het vaststellen van de bouwregels voor een specifiek bouwwerk moet dus zowel gekeken worden naar de regels over het categorische bouwwerk en regels over het typologische bouwwerk. In het voorbeeld hieronder worden de bouwregels voor een aanbouw en een bijgebouw schematisch weergegeven. In eerste instantie zien we dat dat er regels over het categorische bouwwerk “bijbehorende bouwwerk” zijn gesteld met betrekking tot het te bebouwen oppervlak en de afstand tot de perceelsgrens. Deze regels gelden voor zowel de aanbouw als het bijgebouw. Vervolgens zien we dat de typologische bouwregelregels voor de aanbouw regels over de maximale bouwhoogte stellen en regels over de diepte t.o.v. de achtergevel. Voor het bijgebouw gelden ook regels voor de bouwhoogte maar gelden verder geen aanvullingen m.b.t. de plaatsing. Onder de streep is duidelijk te zien wat de set aan regelgeving per bouwwerk is.

Voorbeeld Bouwregels Aanbouw



Voorbeeld Bouwregels Bijgebouw



Annoteren

Met het annoteren worden regels uit het omgevingsplan gekoppeld aan locaties. Ook kan door helder en eenduidig te annoteren de leesbaarheid en de vindbaarheid van regels worden vergroot. Het vormt daarmee een belangrijk instrument om het omgevingsplan te structureren en leesbaar te maken.

Het is daarbij belangrijk dat steeds op dezelfde manier geannoteerd wordt, onafhankelijk van wie (de wijziging van) het omgevingsplan opstelt. In dit hoofdstuk wordt een eerste aanzet gegeven voor het annoteren. Dit zal aan de hand van praktijktesten verder uitgewerkt en aangevuld gaan worden.

Voor nu willen we vooral sturen op de volgende annotaties:

- **Werkingsgebied**

Werkingsgebieden koppelen activiteiten en functies aan locaties. Deze annotatie is essentieel voor de werking van omgevingsplan.

- **Gebiedsaanwijzing**

Door gebruik te maken van gebiedsaanwijzingen wordt de leesbaarheid en vindbaarheid van het omgevingsplan vergroot. De gebiedsaanwijzingen maken gebruik van dezelfde kleuren en arceringen als onder de IMRO/SVBP systematiek. Wij sluiten bij de keuzes voor gebiedsaanwijzingen aan bij de onderverdeling van het hoofdstuk Functies, zoals functies en beschermingsfuncties.

- **Omgevingsnormen**

Omgevingsnormen zijn waarden die aan een locatie toegekend worden, maar geen eigen regels kennen. Vaak zullen dit getallen zijn, maar ook tekstuele waarden zijn mogelijk. Voorbeelden zijn bouwhoogten, maar ook de verschillende categorieën bij de functie Eet- en Drinkgelegenheid. De aanduidingsfuncties in het hoofdstuk Functies zullen over het algemeen omgevingsnormen zijn.

Proces van vergunningverlening

Voorafgaand aan de toetsing

Bij het toetsen van een aanvraag aan het omgevingsplan komen de regels die aan de activiteit zijn verbonden en de regels die aan de functies zijn verbonden, met elkaar samen.

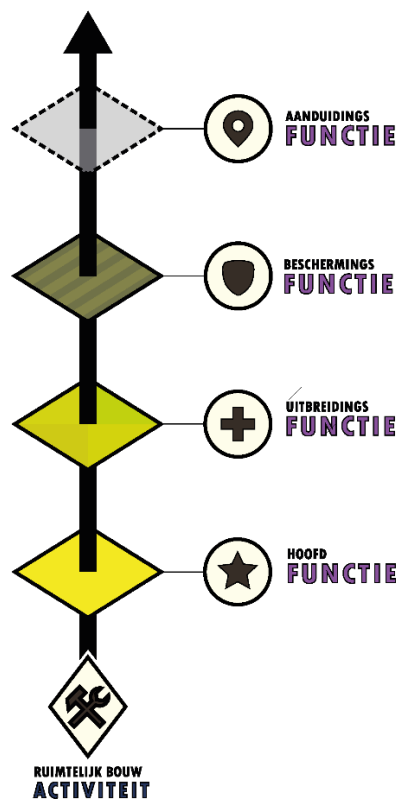
In eerste instantie wordt, zoals ook al in het hoofdstuk over activiteiten is beschreven, beoordeeld of de handeling zich kwalificeert als activiteit. Vervolgens wordt gekeken of de activiteit binnen een vergunningvrije categorie past. Op het moment dat dit niet het geval is, wordt gekeken naar de beoordelingsregels voor een vergunning. Met andere woorden: waaraan moet worden voldaan om een vergunning te kunnen krijgen voor het uitvoeren van de activiteit?

Samenwerking van de beoordelingsregels

De beoordelingsregels zijn verweven in het hoofdstuk over de activiteit en de functies die gelden op de locatie waar de activiteit zal worden verricht. De beoordeling begint bij de regels binnen de activiteit. In het hoofdstuk over de activiteit staan de basisbeoordelingsregels die gelden voor de betreffende activiteit. Deze regels zijn puur gericht op de activiteit zelf en niet op de locatie waar de activiteit zal plaatsvinden.

De regels die betrekking hebben op de locatie staan in de hoofdstukken over de functies die op deze locatie gelden. In de hoofdfunctie staan, naast de regels over de bestemming (waaraan uiteraard moet worden voldaan), ook mogelijk aanvullende beoordelingsregels. In de hoofdfunctie 'Groen' kan bijvoorbeeld een regel staan die beperkingen oplegt ten opzichte van de algemene bouwregels die aan de activiteit 'bouwen' zijn gekoppeld.

Vervolgens wordt gekeken of er uitbreidingsfuncties gelden. Hierin kunnen extra mogelijkheden staan die de mogelijkheden verruimen ten opzichte van de hoofdfunctie. Daarna wordt gekeken naar de beschermingsfuncties die op de locatie gelden. Hierin kunnen juist weer beperkingen staan ten opzichte van de activiteit, de hoofdfunctie en de uitbreidingsfunctie. De aanduidingsfuncties werken samen met de toetsregels en geven



bijvoorbeeld aan waar een bouwvlak ligt en hoe hoog daar gebouwd mag worden.

Door deze stappen te doorlopen, kan een vergunningverlener beoordelen of een aanvraag past binnen de regels of dat moet worden doorgezet naar de volgende stap: zijn er mogelijkheden om van de regels af te wijken?