Bijlage 4

Lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad nodig is - Gemeente Zoetermeer.

De wijzigingen zijn in rood opgenomen.

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van het college van 2 december 2025;

Gelet op artikel 16.15 juncto artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet;

heeft op 26 januari 2026 besloten:

- De 'Lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor instemming van de raad nodig is', te wijzigen door het toevoegen van een nieuwe categorie gevallen waarvoor geen advies met instemming is vereist voor aanvragen (bopa's) die passen in het Planuitwerkingskader Bijdorplaan 12.

Lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies met instemming van de raad nodig is

Wanneer het college van burgemeester en wethouders voornemens is een positief besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is een advies met instemming vereist in de volgende gevallen:

1. Woningbouw binnen de bebouwde kom
   a. Het oprichten van nieuwe bebouwing[1] ten behoeve van een woonfunctie[2] en daarmee samenhangende bebouwing indien de omvang van de nieuwe bebouwing groter is dan 25 zelfstandige woningen;
   b. het oprichten van nieuwe bebouwing ten behoeve van een woonfunctie en daarmee samenhangende bebouwing indien de omvang van de nieuwe bebouwing groter is dan 50 niet zelfstandige woningen in een woonzorgcentrum;

2. Vergroten woningen buiten de bebouwde kom
   a. Het vernieuwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde woningen buiten de bebouwde kom zoals aangegeven in de Bouwverordening, dan wel in het omgevingsplan, indien de inhoudsmaat meer dan 750 m^3 bedraagt;

3. Maatschappelijke voorzieningen
   Het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen van educatieve, (sociaal)-medische, sportieve, recreatieve, (sociaal)-maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard[3], indien:

[1] Het gaat hier niet om gebruikswijzigingen van bestaande bebouwing.
[2] Onder 'woonfunctie' worden woningen, woonzorgcentra, woonwagens enz. verstaan, inclusief de bij die functie behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen als garages, carports, parkeerkelders, zwembaden enz.
[3] Het gaat hier niet om gebruikswijzigingen van bestaande bebouwing

a. Door de ontwikkeling het bezoekersaantal met gemiddeld meer dan 1.000 bezoekers per dag toeneemt;
b. Scholen: door de ontwikkeling is er sprake van een toename van 1.000 leerlingen;
c. Zorginstelling: uitbreiding van meer dan 2.000 m^2 bvo[4].

4. Winkels, horeca, kantoren en bedrijfsgebonden kantoren
Het oprichten en/of uitbreiden van winkels, bedrijvigheid, horeca en kantoren en de daarbij behorende voorzieningen[5], indien:
a. de ontwikkeling van zelfstandige kantoren groter dan 5.000 m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo);
b. de ontwikkeling van een kantoor, behorend bij een bedrijf (op een bedrijventerrein), mits groter dan 50% van het bvo van het bedrijf en groter dan 3.000 m^2 bvo;
c. de ontwikkeling van detailhandel groter dan 2.000 m^2 bvo in het Woonhart, Stadshart, Dorpsstraat, wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra of buurtstrips;
d. de ontwikkeling van perifere detailhandel groter dan 1.000 m^2 bvo;
e. horeca: de ontwikkeling van horeca groter dan 350 m^2 bvo.

5. Bedrijventerrein
a. De ontwikkeling van meer dan 5 ha bedrijven(terrein);

6. Oprichten van en uitbreiding van agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen buiten de bebouwde kom
a. het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waardoor het bouwperceel groter wordt dan 2 ha.

Aanvragen waarvoor geen advies met instemming is vereist

In afwijking van het hiervoor gestelde is voor de hiervoor genoemde buitenplanse omgevingsactiviteiten geen advies met instemming van de raad nodig in de volgende gevallen:
1. Aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gebruikswijziging van een bestaand gebouw. Deze activiteiten vielen voorheen onder de kruimelgevallenregeling van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht. De wetgever heeft voorheen bepaald dat dergelijke aanvragen volledig afgehandeld konden worden door het college en dat hiervoor dus ook geen verklaring van geen bedenkingen nodig was, of
2. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die voldoen aan de daarvoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid[6] in het omgevingsplan van rechtswege (voorheen het bestemmingsplan), of
3. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die door het college van burgemeester en wethouders niet verleend zullen worden (geweigerd of buiten behandeling gesteld), of

4. Aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die voldoen aan het beleidskader in het Omgevingsprogramma Entree, of

5. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die voldoen aan de ‘Beleidsregel

[4] Bruto vloeroppervlakte: het totale vloeroppervlak van alle ruimten die gebruikt worden, gemeten langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimtes omhullen. Dit geldt ook voor de andere categorieën.
[5] Het gaat hier niet om gebruikswijzigingen van bestaande bebouwing
[6] In de bestemmingsplannen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders bevoegd is een andere functie toe te laten. Hiervoor kan het college een wijzigingsplan laten opstellen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid moet wel voldaan worden aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en dus door de gemeenteraad zijn meegegeven.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Binnenstad Zoetermeer (noordelijk deel) en voorzien in het oprichten van nieuwe bebouwing[1] ten behoeve van een nieuwe woonfunctie[2] en daarmee samenhangende bebouwing indien de omvang van de nieuwe bebouwing groter is dan 25 zelfstandige woningen maar niet meer dan 250 zelfstandige woningen, of

6. Aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die passen in het Planuitwerkingskader Bijdorplaan 12.

Randvoorwaarden

Voor alle genoemde categorieën geldt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd mag zijn met door de raad vastgesteld ruimtelijk relevant beleid. In ieder geval wordt onder ruimtelijk beleid verstaan de gemeentelijke omgevingsvisie in de zin van artikel 3.1. Omgevingswet.

Toelichting

Op grond van de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvragen om omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Omgevingsplanactiviteiten zijn in de Omgevingswet gedefinieerd als:

a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is 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 verboden is 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.

De activiteiten onder a zijn de binnenplanse omgevingsplanactiviteiten. De activiteiten onder b en c zijn in de Omgevingswet aangemerkt als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Voor de activiteit vallend onder b geldt dat de activiteit niet voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan. De activiteit kan echter niet zomaar worden geweigerd op grond van de beoordelingsregels. Onderzocht moet worden of de vergunning verleend kan worden met het oog op evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de activiteit onder c geldt dat deze activiteiten in strijd zijn met het omgevingsplan. Ook voor deze activiteiten geldt dat onderzocht moet worden of aan deze activiteiten medewerking verleend kan worden als voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies en de instructieregels en instructies van Rijk en provincie.
Voor de activiteiten onder b en c moet dus onderzocht worden of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend kan worden.

Op grond van artikel 16.15 juncto artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet kan de gemeenteraad worden aangewezen als adviseur die een advies met instemming moet verlenen **voordat** het college een omgevingsvergunning voor **een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** kan verlenen. Hiervoor is vereist dat de gemeenteraad de betreffende gevallen waarvoor hij een advies instemming wil verlenen, aanwijst. Het advies met instemming vervangt de huidige ‘verklaring van geen bedenkingen’ (vvgb).

In de afgelopen jaren is voor circa 5 vergunningen per jaar een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) verleend. In alle gevallen heeft de gemeenteraad ingestemd met het afgeven van een vvgb. Daarnaast zijn er voor dergelijke activiteiten ook projectbestemmingsplannen vastgesteld. Dit zijn bestemmingsplannen die voor een concreet

bouwplan zijn opgesteld (ook hier gaat het om circa 5 per jaar). In totaal is de inschatting dat voor circa 10 gevallen per jaar een advies met instemming nodig zal zijn.

In het Programma Implementatie Omgevingswet Zoetermeer is als uitgangspunt genomen om beleidsneutraal over te gaan. Daarom zijn deze activiteiten waarvoor de raad een advies met instemming moet geven zoveel als mogelijk gelijk aan de gevallen waarin op grond van de huidige afspraken een vvgb benodigd is. Bij nadere bestudering bleek een actualisatie wenselijk. Daarom is een aantal wijzigingen doorgevoerd, te weten:

1. Onder 1b is toegevoegd: 'het oprichten van nieuwe bebouwing ten behoeve van een woonfunctie en daarmee samenhangende bebouwing indien de omvang van de nieuwe bebouwing groter is dan 50 niet zelfstandige woningen in een woonzorgcentrum'. Dit aantal is gebaseerd op recente projecten in Zoetermeer (bijvoorbeeld Katwijkerlaantracé).
2. Vergroten van een woning buiten de bebouwde kom. Voorheen was voor een woning met een maximale inhoud van 650 m^3 geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Op grond van het geldende bestemmingsplan was in het buitengebied al een woning mogelijk van 660 m^3. Een verruiming van de inhoudsmaat ligt dan ook in rede. Een inhoudsmaat van 750 m^3 is een gebruikelijke maat voor woningen in het buitengebied.
3. Voor zorginstellingen (genoemd onder 3c) gold dat voor een instelling met 250 bedden geen verklaring van geen bedenkingen vereist was. Tegenwoordig is er meer sprake van poliklinische zorg. Daarom is ervoor gekozen het beddencriterium te schrappen en in plaats daarvan dat voor een zorginstelling van meer dan 2000 m^2 een advies met instemming nodig is.
4. Voor detailhandel (genoemd onder 4c) is de oppervlaktemaat gewijzigd van 2500 m^2 naar 2000 m^2. Dit is overeenkomstig het detailhandelsbeleid van de gemeente.
5. Toegevoegd is perifere detailhandel (genoemd onder 4d). Dit is overeenkomstig het detailhandelsbeleid van de gemeente.
6. Voor het uitbreiden van agrarische bedrijfsbebouwing was voorheen 1,5 ha opgenomen. Deze maat is tegenwoordig heel gebruikelijk en ook al opgenomen in bestemmingsplannen. Daarom is de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel waarvoor advies met instemming van de raad nodig is gewijzigd in meer dan 2 ha.

Op 14 juli 2025 heeft de gemeenteraad besloten de Lijst aan te passen in verband met de vaststelling van het Omgevingsprogramma voor het gebied Entree.
Onder het kopje 'Aanvragen waarvoor geen advies met instemming is vereist' is een punt 4 toegevoegd, zijnde aanvragen die voldoen aan het vastgestelde beleidskader in het Omgevingsprogramma Entree.
Het bindend advies met instemming onder de Omgevingswet is bedoeld als instrument voor de gemeenteraad om sturing te hebben bij afwijkingen van het geldende juridisch planologische regime.
Onder de Omgevingswet staat de fysieke leefomgeving centraal, maar is ook ingezet op efficiënte en snelle besluitvorming, duidelijkheid en voorspelbaarheid. In lijn met de bedoeling van de Omgevingswet is het daarom niet logisch om een concreet bouwplan voor Entree, dat voldoet aan het kaderstellende besluit Omgevingsprogramma Entree, nogmaals aan de raad ter advies voor te leggen. Dit is anders als de vergunningaanvraag niet past binnen het Omgevingsprogramma Entree. In dat geval wordt de raad wel om advies met instemming gevraagd.

Op 28 oktober 2025 heeft de gemeenteraad besloten de Lijst aan te passen in verband met de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) en de Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Binnenstad (noordelijk deel).
Onder het kopje 'Aanvragen waarvoor geen advies met instemming is vereist' is een punt 5 toegevoegd, zijnde aanvragen die voldoen aan de Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Binnenstad (noordelijk deel) en voorzien in het oprichten van nieuwe

bebouwing ten behoeve van een woonfunctie en daarmee samenhangende bebouwing indien de omvang van de nieuwe bebouwing groter is dan 25 zelfstandige woningen maar niet meer dan 250 zelfstandige woningen.

Met het beeldkwaliteitsplan en de Beleidsregel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Binnenstad (noordelijk deel), alsmede de Visie Binnenstad en de Deelgebiedsvisies zijn door de raad duidelijke randvoorwaarden geschapen voor toekomstige bouwplannen. Door de wijziging kunnen bouwprojecten in de Binnenstad (noordelijk deel) versnellen.

Op 26 januari 2026 heeft de gemeenteraad besloten de Lijst aan te passen in verband met de vaststelling van het Planuitwerkingskader (PUK) Bijdorplaan 12.
Onder het kopje ‘Aanvragen waarvoor geen advies met instemming is vereist’ is een punt 6 toegevoegd, zijnde aanvragen die voldoen aan het vastgestelde beleidskader in het PUK Bijdorplaan 12. De reden hiervoor is gelijk aan het hiervoor gestelde voor het gebied Entree.