Lijst van activiteiten waarvoor het adviesrecht van de gemeenteraad geldt.

a. Het realiseren van woningbouw bij meer dan van 5 woningen, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen, indien er geen actueel ruimtelijke kader van de raad is. Onder woningbouw wordt tevens verstaan het omzetten van de huidige functie naar wonen door middel van verbouw en/of uitbreiding;
b. Het verbouwen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het (tijdelijk) omzetten van bestaande functies in functies ten behoeve van voorzieningen van educatieve, medische, recreatieve, sociaal-maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard (scholen, sportvoorzieningen, gezondheidscentra, kerken en dergelijke) bij een oppervlakte van meer dan 1000 m² met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken en andere voorzieningen zijn;
c. Bij agrarische nevenfuncties op aanzienlijke onderdelen afwijken van de voorwaarden uit het tijdelijk omgevingsplan waaraan een (binnenplanse) afwijking dient te voldoen.;
d. Op aanzienlijke onderdelen afwijken van bestaande maatvoering en/of positionering bij herbouw na sloop en/of calamiteit;

e. De weigering van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning indien niet voldaan wordt aan de (binnenplanse) afwijkingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan;
f. De gevallen zoals hiervoor genoemd onder a tot en met d waarbij het college voornemens is de omgevingsvergunning te weigeren en het noodzakelijk is om ook een negatief bindend advies af te geven omdat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Mogelijke aanvullingen op de lijst

a. Projecten die project-m.e.r.-plichtig zijn.
b. Bovenlokale grootschalige infrastructuurprojecten;
c. Het realiseren van windmolen(parken);
d. Het realiseren van weiden met zonnepanelen;
e. Het plaatsen van een antenne-installatie hoger dan 40 meter.

Toelichting

a. Dit betreft een categorie van projecten die een impact op de omgeving kunnen hebben als gevolg van verschillende milieuaspecten. Dit is vergelijkbaar met de mer-beoordeling;
b. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van grote rotondes of verbreding van provinciale wegen;
c. d en e zijn afkomstig uit de handleiding van de VNG.

Toelichting per onderdeel

Ad a.
Het aantal van meer dan 5 woningen geldt voor het gehele grondgebied van Teylingen. Projecten van meer dan 5 woningen kunnen een impact hebben op de omgeving. Actuele ruimtelijke kaders zijn bijvoorbeeld de ISG, een stedenbouwkundig plan, de (toekomstige) omgevingsvisie.
Onder woningen worden ook appartementen of studio's verstaan.

Ad b.

Met name binnen de centrumgebieden is het wijzigen van functies (niet zijnde naar woningbouw) regelmatig aan de orde. Zoals een leegstaand kantoorgebouw dat weer een nieuwe functie krijgt, bijvoorbeeld een medisch centrum. Op grond van de regelgeving onder de Wabo (kruimelregeling) was het college bevoegd vergunning te verlenen binnen de bebouwde kom, tenzij sprake was van een mer-plichtige ontwikkeling. In die gevallen gaat het om ontwikkelingen die als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken en over het algemeen ook een ruimtelijke impact hebben. Over het algemeen kan aangenomen worden dat bij ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 1000 m² gesproken kan worden van een ruimtelijke impact.

Ad c.
In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is binnen de bestemmingsplanregeling van verschillende agrarische bestemmingen de mogelijkheid opgenomen om in beperkte mate af te wijken van het bestemmingsplan. Zo is het mogelijk om af te wijken voor het toestaan van verschillende nevenfuncties. Deze afwijkingsmogelijkheid is een bevoegdheid van het college. Aan de afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat een nevenfunctie niet in een kas gerealiseerd wordt en wordt beperkt tot een bepaald aantal m2 van de bestaande bebouwing. In het geval op aanzienlijke onderdelen afgeweken moet worden van de voorwaarden, bijvoorbeeld een te gebruiken oppervlakte of inhoudsmaat is het advies van de raad wel noodzakelijk.

Ad d.
Bij herbouw na sloop en/of calamiteit is het niet altijd mogelijk (ook bouwtechnisch gezien) volgens het bestemmingsplan te bouwen. Bij de afwijking van de maatvoering en positionering (de plaats van het object op het perceel) zal rekening gehouden worden met de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Indien sprake is van een aanzienlijke afwijking van maten of positionering bijvoorbeeld een meter hoger, of een groot deel buiten het bouwvlak is het advies van de raad noodzakelijk.

<u>Onderdelen e en f zijn met name van technisch/procesmatige aard. Het gaat in die gevallen om zorgvuldige besluitvorming, zodat een eventuele weigering ook voorgelegd is aan de raad.</u>
Ad e.
In het geval van een omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning is de gemeente alleen bereid hieraan medewerking te verlenen als voldaan wordt aan de ruimtelijke binnenplanse afwijkingsvoorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan. In een uitspraak van de rechtbank Den Haag is de gemeente erop gewezen dat beoordeeld had moeten worden of met de uitgebreide procedure een vergunning verleend had kunnen worden. Aangezien de voorwaarden waaraan getoetst moet worden identiek zijn, wordt daarom voor dit specifieke geval een categorie opgenomen.

Ad f.
De categorie voor een weigering van een verklaring van geen bedenkingen wordt beperkt tot de categorieën zoals deze hiervoor zijn beschreven. Er kunnen andere ruimtelijke belangen en/of argumenten zijn die ondanks dat voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd bij een categorie toch strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opleveren en reden zijn om een omgevingsvergunning te weigeren.