

Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk

Beleidsregels voor het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 van bijlage II Bor

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk op 18 april 2017

Bekendgemaakt op 3 mei 2017

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Inleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. De Wabo geeft regels over de omgevingsvergunning, welke betrekking kan hebben op verschillende activiteiten in het kader van de fysieke leefomgeving. Onder "activiteiten" wordt onder andere bouwen en slopen verstaan maar ook het gebruiken of het bouwen in strijd met een bestemmingsplan.

Op 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. Daarbij zijn er verbeteringen aangebracht en knelpunten binnen het stelsel van het omgevingsrecht weggenomen. Bovendien zijn er wijzigingen in de regeling voor omgevingsvergunningvrij bouwen doorgevoerd en is de regeling beter uitvoerbaar gemaakt. Tot slot is tegemoet gekomen aan de wens om het realiseren van mantelzorgwoningen en het ombouwen van leegstaande kantoren tot woningen te vergemakkelijken.

Door de wijziging van het Bor is het nodig om het bestaande "Ontheffingenbeleid gemeente Langedijk" aan te passen. Daarnaast kan dit aanzienlijk vereenvoudigd worden omdat een aantal regels uit dat beleid inmiddels zijn opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. De naam van het beleid wordt gewijzigd naar "Beleidsregels planologisch afwijken" omdat de term "ontheffingen" wettelijk inmiddels niet meer wordt gebruikt.

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik wordt onder meer getoetst aan het bestemmingsplan. Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan moet van rechtswege worden beschouwd als een verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken. Burgemeester en wethouders moeten vervolgens afwegen of zij mee willen werken aan de gevraagde afwijking. Het gaat bij het afwijken van het bestemmingsplan om een bevoegdheid en niet om een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen de vergunning weigeren indien medewerking ongewenst is.

Er zijn drie manieren om van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1°, 2° en 3° van de Wabo):

1. **Binnenplans afwijkingen (onder 1°)** afwijken met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake de afwijking
2. **Buitenplans afwijkingen (onder 2°)** afwijken met toepassing van de lijst uit artikel 4 van bijlage II van de Bor. Dit wordt ook wel de 'kruimellijst' genoemd.
3. **Overige afwijkingen (onder 3°)** Hiertoe dient een uitgebreide procedure te worden gevolgd (in tegenstelling tot het binnenplans en buitenplans afwijken, waarvoor een reguliere procedure geldt). Daarnaast dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd.

Deze beleidsnotitie heeft alleen betrekking op de tweede categorie van gevallen. In artikel 4 van Bijlage II Bor staat omschreven om welke gevallen het gaat. Over het algemeen wordt deze lijst aangeduid als 'kruimelgevallen' omdat het zou gaan om gevallen van ondergeschikte planologische betekenis. Die term is verraderlijk omdat op basis van het huidige artikel 4 Bijlage II Bor ook zwaardere afwijkingen mogelijk kunnen worden gemaakt. In deze beleidsnota wordt per categorie aangegeven wanneer medewerking wordt verleend aan het verlenen van een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

1.1 Wettelijke grondslag beleidsregels

Op grond van artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Beleid vergroot niet alleen de rechtszekerheid voor de aanvrager van de vergunning en andere belanghebbenden. Het heeft daarnaast als voordeel dat de toewijzing of afwijzing niet per geval uitgebreid hoeft te worden gemotiveerd. In beginsel kan op grond van artikel 4:82 van de Awb worden volstaan met een verwijzing naar het beleid. Bij het behandelen van aanvragen om omgevingsvergunning is dat relevant omdat voor deze categorie van afwijkingen de reguliere procedure van toepassing is. Dat betekent dat er binnen 8 weken een besluit op een aanvraag moet zijn genomen (eenmalige verlenging van 6 weken mogelijk). Het opstellen van beleid zorgt daarom voor een efficiëntere besluitvorming. Daarnaast bevordert het de uniformiteit van de toepassing van de regelgeving.

Artikel 4.84 Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregels, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregels voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, welke niet in de beleidsregels zijn verdisconteerd, af te wijken van de algemene geldende beleidsregels. Artikel 4:84 van de Awb staat er daarbij niet aan in de weg dat in de beleidsregels wordt voorzien in een zelfstandige afwijkingsbevoegdheid of hardheidsclausule welke het mogelijk maakt van de beleidsregels af te wijken (ABRS, nr. 200803916/1, d.d. 18 februari 2009).

1.1 Reikwijdte beleidsregels

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek waarin het ruimtelijke beleid van de gemeente vastgelegd wordt. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een gedegen afweging gemaakt. In het bestemmingsplan wordt aangegeven waar kan worden gebouwd, met welke afmetingen en hoe percelen en gebouwen mogen worden gebruikt. De geboden mogelijkheden worden als ruimtelijke aanvaardbaar beschouwd. Bij het beslissen over aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan, moet afgewogen worden of de afwijking ruimtelijk gewenst is. In deze beleidsnota is die afweging voor een aantal gevallen al (soms deels) gemaakt. De beleidsregels zien toe op een aantal situaties, waarvoor het wenselijk is om tot een uniforme regeling te komen welke voor de gehele gemeente geldt. Afhankelijk van de situatie, kan het zijn dat er nog een nadere afweging moet worden gemaakt. Zo moet er soms nog gekeken worden of er geen onaantvaardbare parkeerdruk ontstaat. Naast het onderhavige beleidsstukken kan er binnen de gemeente nog sprake zijn van ander beleid, waaraan getoetst moet worden.

1.1 Leeswijzer

Voor een goed overzicht is vanaf artikel 3 blz. 9 tot en met artikel 12 blz. 22 van dit afwijkingsbeleid een tekstvak opgenomen. Hierin is artikel 4 van bijlage II behorende tot het Bor per subcategorie beschreven. Dit is de basis waarvan van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Vervolgens wordt aangegeven welke beleid burgemeester en wethouders hanteren ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheden die de regelgeving bieden. De (nieuwe) beleidsregels worden tot slot in de toelichting gemotiveerd.

1.1 Uitzonderingen bij toepassen van het beleid

Situaties en gevallen die niet in dit beleid benoemd of omschreven zijn zullen individueel worden beoordeeld. In dergelijke gevallen zal uit een nadere belangenafweging en toetsing aan enig relevant beleid moeten blijken of het mogelijk en/of wenselijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast dient bij de beoordeling van het afwijkingsverzoek rekening worden gehouden met de beginselen van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een afwijkingsverzoek gaat om een individuele concrete situatie, moet rekening worden gehouden met de consequenties voor de omgeving en omwonenden. Daarnaast dient op grond van het Burenrecht een minimale afstand in acht te worden genomen.

Daarnaast worden de volgende gevallen uitdrukkelijk uitgezonderd van de toepassing van dit beleid:

Monumentale panden

De regels van het Bor en de Monumentenwet zijn onverkort van toepassing.

Karakteristieke- en beeldbepalende panden

Voor het realiseren van bijgebouwen aan karakteristieke- en beeldbepalende panden dient de Erfgoedcommissie en/of de Welstandscommissie vooraf advies uit te brengen over de beoogde uitbreiding.

Woongebied Oosterdel

Vanwege het karakter van het gebied zijn niet alle artikelen van dit beleid van toepassing op het woongebied Oosterdel. Per onderdeel staat aangegeven of dit van toepassing is.

Beleid mantelzorg wonen

Het bestaande mantelzorgbeleid valt buiten de kaders van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo, juncto artikel 4 van bijlage II Bor. Daarom blijft het bestaande beleid hiervoor gehandhaafd.

Dakkapel- en dakopbouwbeleid

Dit recente beleid is op 11 november 2014 vastgesteld door het college. Uit praktische overwegingen is het "Dakkapel- en dakopbouwbeleid" in zijn geheel buiten dit beleid gehouden.

Hoofdstuk 2 Uitwerking beleidsregels

Artikel 1 - begrippen

De begrippenlijst opgesomd in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing en tevens de begrippen:

Bootliften

Een mechanisme dat boven het water hangt voor het opheffen van boten ;

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Bed & Breakfast

Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor één of enkele nachten op basis van logies en ontbijt in een (deel) van het hoofdgebouw of bijgebouw;

Recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw of gedeelte van een ander gebouw (geen woonkeet, en geen stacaravan of andere constructie op wielen, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, te gebruiken;

Peil

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - De hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - De hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang;
- c. Voor een bouwwerk op, in of boven het water:
 - De hoogte van het aansluitende maaiveld.

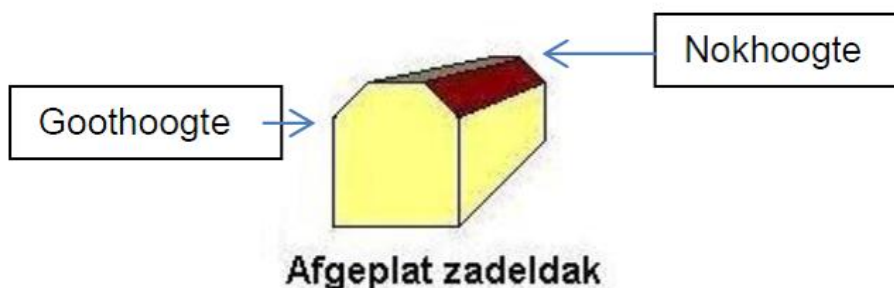
Artikel 2 – Wijze van Meten

Bij de beoordeling van de bouwplannen zijn de regels die zijn opgenomen in het betreffende bestemmingsplan uitgangspunt voor het perceel waarop het initiatief zal worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van de in dat bestemmingsplan gehanteerde definities. Indien er geen definitie voor de aangevraagde activiteit is opgenomen wordt aangesloten bij de definities in de andere bestemmingsplannen van de gemeente Langedijk, of indien dat geen uitkomst biedt, bij hetgeen in het algemeen spraakgebruik onder de activiteit wordt verstaan.

Voor wat betreft het meten van de goothoogte van een bouwwerk wordt specifiek de volgende wijze van meten aangehouden:

De goothoogte van een bouwwerk

- a. **Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;**
- b. **Voor een dak van een hoofdgebouw waarvan een gedeelte plat is afgedekt wordt de laagste goot als goothoogte gerekend ;**



Artikel 3 Uitbreiding hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Tekst artikel 4 onderdeel 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. **niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,**
- b. **de oppervlakte niet meer dan 150 m².**

- A. Woningen binnen de bebouwde kom
 1. Verbreding hoofdgebouw

(geldt niet voor het woongebied Oosterdel)

Voor een zijwaartse verbreding van het hoofdgebouw *in dit geval een woning* (buiten het bouwvlak) gelden de volgende voorwaarden :

- a. Een zijwaartse verbreding van het hoofdgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen , mits de diepte van het bouwvlak gelijk blijft ;

- b. De bouwregels van de betreffende bestemming blijven voor het overige onverkort van toepassing ;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en overkappingen bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 meter afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt;
- d. De afwijking is niet zonder meer van toepassing op hoofdgebouwen, die zijn aangewezen als rijks- provinciaal- en gemeentelijk monument of zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Karakteristieke en beeldbepalende panden", nadat de erfgoedcommissie een bindend advies heeft uitgebracht ;
- e. De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de grens van de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" dient tenminste 1,5 meter te bedragen.
 - 1. Overige (uitbreidingen van) bijbehorende bouwwerken

(geldt niet voor het woongebied Oosterdel)

Voor (uitbreidingen van) bijbehorende bouwwerken waarvan geen sprake is van een uitbreiding van een hoofdgebouw (in casu een woning), gelden de volgende voorwaarden:

- a. Buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat indien het bouwperceel ≥ 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf bedragen dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt ;
 - c. De goot- en nokhoogte mag maximaal 3 resp. 5 meter bedragen.
- A. Bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de bebouwde kom
- a. Buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat indien het bouwperceel ≥ 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - b. De goot- en nokhoogte maximaal 3 resp. 5 meter mag bedragen, tenzij het gaat om een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
 - c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het leefklimaat;
 - d. De afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en het openbaar gebied minimaal 1,5 m bedraagt.
- A. Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen buiten de bebouwde kom
- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf bedragen dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt;
 - b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen.
- A. Bijbehorend bouwwerk en bij andere gebouwen dan woningen binnen en buiten de bebouwde kom

Voor deze categorie zijn geen specifieke beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk worden beoordeeld.

Artikel 4 Bouwwerk voor infrastructurele of openbare voorziening

Tekst artikel 4 onderdeel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Het meewerken aan deze afwijking wordt ruimtelijk per geval beoordeeld.

Artikel 5 – Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Tekst artikel 4 onderdeel 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. **Niet hoger dan 10 m, en**
- b. **De oppervlakte niet meer dan 50 m²**
 1. Erfafscheidingen (geldt niet voor het woongebied Oosterdel)

Voor de bouw van een erf- en perceelafscheiding gelden de volgende regels:

- a. **De bouwhoogte van een erf- en perceel afscheiding (achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw bedraagt niet meer dan 2 meter.**
- b. **Voor de voorgevel bedraagt de hoogte van erf- en perceel afscheidingen niet meer dan 1 m¹ of 1,20 m¹ als sprake is van een afscheiding ten behoeve van een rolemmer;**
- c. **Het is niet toegestaan een harde (houten of ander materiaal) erfafscheiding te plaatsen op een zichtlocatie. Of sprake is van een zichtlocatie staat ter beoordeling van de gemeente ;**
- d. **Op een zichtlocatie plaatsen van een erfafscheiding is toegestaan als gebruik wordt gemaakt van een lichtig/opengewerkt hekwerk met klimplanten of een andere levende erfafscheiding en de hoogte hiervan niet meer dan 2 meter bedraagt;**
- e. **Het is in ieder geval niet toegestaan een harde (houten of ander materiaal) erfafscheiding te plaatsen indien sprake is van verhuurde gemeentegrond, tenzij dit voor de betreffende grond uitdrukkelijk privaatrechtelijk werd overeengekomen.**
 1. *Kachelpijpen*

Voor het plaatsen van kachelpijpen langs de achtergevel of zijgevel gelden de volgende regels:

- a. **Eén kachelpijp is toegestaan en dient aan /langs de achtergevel of zijgevel van een gebouw boven eigen grond te worden geplaatst;**
- b. **De kachelpijp mag maximaal 0,5 m¹ boven de nok van het dak uitkomen;**
- c. **De afstand van de kachelpijp tot de perceelgrens moet tenminste 1 meter bedragen.**
 1. *Airco-unit aan de gevel van de woning*

Voor het plaatsen van een airco-unit gelden de volgende regels:

- a. **De airco-unit moet aan de zij of aan de achtergevel te worden geplaatst boven eigen grond te worden geplaatst ;**
- b. **Uitsluitend één airco-unit is toegestaan;**
- c. **De afstand van de airco-unit tot de perceelgrens moet tenminste 1 m bedragen.**
 1. *Bootliften*
- a. **In openbaar water en water in eigendom , mag de bouwhoogte van bootliften niet meer dan 1,5 m¹ bedragen, gemeten van het (aansluitende waterpeil) , met een bouwdiepte van niet meer dan 1 m;**
- b. **Indien sprake is van een bootlift in openbaar water, dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.**
 1. *Privé-steigers in (openbaar) water*

(geldt niet voor het Woongebied Oosterdel)

Voor de bouw van een steiger gelden verder de volgende regels:

- a. **per woning gelegen aan het water mag maximaal één steiger worden gebouwd;**
- b. **de steiger wordt tot maximaal 1 m uit de oever/walkant gebouwd , tenzij de betreffende waterbeheerder vanwege de doorvaarbaarheid of toegankelijkheid een kleinere overhang voorschrijft;**
- c. **indien de steiger boven openbaar water hangt, moet deze steiger vrijdragend zijn;**
- d. **de maximale breedte van een steiger bedraagt niet meer dan in onderstaande tabel is weergegeven:**

oeverlengte perceel

< 15 m
15 – 20 m
> 20 m

maximale steigerbreedte

N.B.: de steigerbreedte wordt gemeten ter plaatse van de oever
3 m¹ of 30% met een max. van 4 m¹
4 m¹ of 30% met een max. van 5 m¹
5 m¹ of 30% met een max. van 6 m¹

1. Boothuizen en overkappingen in openbaar water

Het realiseren van een boothuis of overkapping in openbaar water is in de gemeente Langedijk niet toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor het Oosterdelgebied. Hiervoor zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan "Woongebied Oosterdel".

Artikel 6 Dakkapel, dakopbouw, balkons en/of dak terrassen

Tekst artikel 4 onderdeel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ongeschikte aard

Dakkapellen en dakopbouwen

Voor het realiseren van een dakkapel en/of dakbouw verwijzen wij naar het vastgestelde dakkapellen- en dakopbouwenbeleid. Zie ook de toelichting

Balkons/dakterrassen

Voor het plaatsen van balkon/ dak terras n binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels. Balkons/d akterrassen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. **Een balkon/ dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;**
- b. **Een balkon/ dakterras dient te worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw of op een bouwkundig gezien ongeschikt gedeelte van het hoofdgebouw. Het kan uitsluitend worden gerealiseerd op de eerste woonlaag;**
- c. **Een balkon/ dakterras dient bereikbaar te zijn via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;**
- d. **Een balkon/ dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk conform de bepalingen uit het Bouwbesluit;**
- e. **Een balkon/ dakterras, gelegen buiten het bouwvlak, dient minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden gesitueerd ;**
- f. **Voor de voorzijde van een balkon/dakterras geldt een maximale diepte van 1,5 m¹.**

Artikel 7 Plaatsen antenne-installatie**Tekst artikel 4 onderdeel 5 bijlage II Besluit omgevingsrecht**

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Voor de bouw van een antenne-installatie ten behoeve van een communicatienetwerk kan met in acht name van de volgende regels van het bestemmingsplan worden afgeweken:

- a. **De plaatsing van de antenne-installatie in overeenstemming is met de Nota Antennebeleid gemeente Langedijk, vastgesteld op 10 februari 2009.**

Artikel 8 Gebruiken van gronden voor herinrichting van het openbaar gebied**Tekst artikel 4 onderdeel 8 bijlage II Besluit omgevingsrecht**

Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Het meewerken aan deze afwijking wordt ruimtelijk per geval beoordeeld.

Artikel 9 Het gebruiken van bouwwerken**Tekst artikel 4 onderdeel 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht**

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers.

1. Wonen in tweede lijn

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruiken van karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van het wonen in de tweede lijn, met dien verstande dat:

- a. **Het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning is toegestaan in Het Lint als bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage "Gebiedskaart Het Lint" ;**
- b. **Wonen in de tweede lijn uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;**
- c. **Wonen in de tweede lijn niet mag leiden tot meer dan 1 hoofdgebouw per bouwperceel;**
- d. **De bouwregels van de betreffende bestemming "Wonen" van overeenkomstig van toepassing zijn;**
- e. **Geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan;**
- f. **Het parkeren ten behoeve van het wonen in de tweede lijn gerealiseerd dient te worden op eigen terrein.**

1. Het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke bijgebouwen ten behoeve van ongeschikte kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor ongeschikte kamerverhuur (in de hele gemeente Langedijk) :

- a. **De verhuur van kamers uitsluitend is toegestaan binnen de bebouwing waarvoor tevens de bestemming "Wonen – Dubbel", "Wonen – Rij" of "Wonen – Vrijstaand" geldt;**
- b. **De verhuur van kamers uitsluitend is toegestaan in hoofdgebouwen en in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;**

- c. De gezamenlijke oppervlakte aan kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor "Wonen – Rij" niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 - d. De gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor "Wonen – Dubbel" niet meer mag bedragen dan 40 m² ;
 - e. De gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor "Wonen – Vrijstaand" niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - f. De te verhuren kamer(s) uitsluitend gebruik mogen maken van gedeelde voorzieningen als keuken, douche en vergelijkbare voorzieningen;
 - g. De te verhuren kamer(s) in het hoofdgebouw geen eigen opgang mogen hebben;
 - h. Geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving.
 - i. Geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan;
 - j. Het parkeren ten behoeve van de kamerverhuur gerealiseerd dient te worden op het eigen terrein.
1. *Het splitsen van hoofdgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor splitsen van hoofdgebouwen (in de gehele gemeente Langedijk) , met dien verstande dat:

- a. Uitsluitend een hoofdgebouw in de bestemming "Wonen – Vrijstaand" en een vrijstaande woning met de bestemming "Gemengd" mag worden gesplitst in niet meer dan twee woningen;
 - b. Het hoofdgebouw mag na splitsing uit een bovenwoning en een benedenwoning bestaan, horizontale splitsing;
 - c. Het splitsen van een hoofdgebouw in twee woningen niet leidt tot extra bouwrechten ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - d. Geen sprake mag zijn van aantasting van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. Geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan;
 - f. Het parkeren ten behoeve van het splitsen van een hoofdgebouw in twee woningen gerealiseerd dient te worden op eigen terrein.
 - g. Indien sprake is van een stulp mag na splitsing het hoofdgebouw tevens bestaan uit een linker en rechter woning, verticale splitsing .
1. *Recreatiewoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van een recreatiewoning met dien verstande dat:

- a. Het gebruik als recreatiewoning uitsluitend is toegestaan in het Lint in de bij deze regels behorende bijlage "Gebiedskaart het Lint";
 - b. Een recreatiewoning uitsluitend is toegestaan in hoofdgebouwen binnen de bestemming "Gemengd", "Wonen – Dubbel", "Wonen – Rij" en "Wonen – Vrijstaand";
 - c. De bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstig e toepassing zijn;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning per bouwperceel bestemd voor "Wonen – Rij" niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning per bouwperceel bestemd voor "Wonen – Dubbel" niet meer mag bedragen dan 40 m²;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning per bouwperceel bestemd voor "Gemengd" of "Wonen – Vrijstaand" niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - g. Geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - h. Geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan .
 - i. Een recreatiewoning in bijgebouwen uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
1. *Bed & Breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruiken van (een deel van het) hoofdgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van een Bed & Breakfast met dien verstande dat:

- a) Het gebruik als Bed & Breakfast is toegestaan in zowel het hoofdgebouw als in een bijgebouw;
- a) De bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstig e toepassing zijn;
- a) De gezamenlijke oppervlakte van de Bed & Breakfast niet meer dan 50 m² mag bedragen met een maximaal van 4 slaappleatsen;
- a) Geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- a) Geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

- 1. *Bedrijfswoning naar burgerwoning*

Bij het gebruiken van een bedrijfs- of dienstwoning als burgerwoning wordt een individuele afweging gemaakt.

- 1. *Bewoning op bedrijventerreinen*

In het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen in Langedijk” is het niet toegestaan om (bedrijfs)woningen bij een bedrijf te realiseren. Wij zullen dan ook niet meewerken aan een bedrijfswoning op het bedrijventerrein tenzij wordt voldaan aan het noodzakelijkheidscriterium. Uiteraard zijn bestaande bedrijfswoningen hiervan uitgezonderd. Zie voor een uitgebreide beschrijving, de toelichting.

1. Overig gebruik naar wonen

Voor het omzetten van het gebruik van een schuur in wonen of het gebruik van winkelruimte naar wonen zal per geval worden beoordeeld.

1. Zelfstandige kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen

Het meewerken aan een zelfstandige kantoorruimte in een bedrijfsverzamelgebouw zal individueel beoordeeld worden.

1. Logiesfuncties voor arbeidsmigranten

Er wordt maatwerk geleverd indien een verzoek wordt ingediend voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. Zie ook de toelichting.

Artikel 10 Recreatiewoningen

Tekst artikel 4 onderdeel 10 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- De recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- De bewoning niet in strijd is met de of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- De bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- De bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Voor recreatiewoningen geldt dat géén toestemming wordt verleend van voornoemde regels voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning.

Artikel 11 Het tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken

Tekst artikel 4 onderdeel 11 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Tijdelijke woonruimte

Het realiseren van een tijdelijke woonruimte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Woonruimte mag uitsluitend worden geplaatst ten behoeve van nieuwbouw of verbouwing van de bestaande hoofdwooning, gelegen op hetzelfde perceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;**
- De bewoners van de tijdelijke woonruimte de bewoners van de bestaande of toekomstige woning zijn;**
- De eigen woning gedurende de bouw niet is geschikt voor bewoning;**
- Er dient aannemelijk te worden gemaakt voor welke periode een tijdelijke woonruimte noodzakelijk is;**
- De woonunit dient voor een periode van maximaal twee jaar te worden geplaatst en gebruikt;**
- De woonruimte moet minimaal voldoen aan de eisen voor tijdelijke bouw uit het Bouwbesluit;**
- De woonruimte mag pas worden geplaatst op het moment dat voor de verbouw of nieuwbouw van de hoofdwooning verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is ;**
- De tijdelijke woonunit wordt achter op het perceel geplaatst;**
- De woonruimte moet zodanig gesitueerd zijn, dat deze niet leidt tot een aantasting van privacy van omwonenden;**
- De oppervlakte van de tijdelijke woonruimte mag niet meer dan 50 m² bedragen met een maximale hoogte van 3,5 m dan wel de bestaande hoogte;**
- Binnen één maand na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet de tijdelijke woonruimte worden verwijderd.**

Artikel 12 Overige afwijkingen

Voor alle situaties die hiervoor niet zijn genoemd of omschreven, zijn er geen specifieke beleidsregels vastgesteld. In een verzoek tot afwijking dient in dat geval duidelijk gemotiveerd te worden waarom medewerking verleend dient te worden. Voor een dergelijk verzoek kan alleen medewerking verleend worden na besluitvorming door het college.

Bij de beoordeling van een verzoek worden in ieder geval de volgende aspecten overwogen:

- Is het verzoek passend in het gemeentelijke, provinciaal en rijksbeleid?**

- b. **Wordt het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig aangetast?**
- c. **Wordt de stedenbouwkundige structuur niet aangetast?**
- d. **Is de verkeersveiligheid gegarandeerd?**
- e. **Worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad?**

Planschade

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan in het geval van een planologisch kruimelgeval, dient na inschatting van het planschaderisico, een planschadeovereenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de kosten voortkomend uit het initiatief voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren een planschadeanalyse opgesteld.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om, zowel in positieve als in negatieve zin, af te wijken van de regeling wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregels te dienen doelen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als “Beleid Planologische Afwijkingen”.

Hoofdstuk 4 Toelichting beleidsregels

Hoofdstuk 1 – Algemeen

1.1 Inleiding

Het kader is verwoord in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° artikel 4 van bijlage II Bor. Hierin staat wanneer een omgevingsvergunning kan worden verleend in strijd met de regels van het bestemmingsplan of beheersverordening. Lid 1 onder a 2° Wabo regelt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Het gaat hier om de zogenaamde planologische kruimelgevallen die zijn te vinden in artikel 4 van bijlage II Bor.

1.2 Wettelijke grondslag beleidsregels

Bij de beoordeling van het afwijkingsverzoek moet rekening worden gehouden met de beginselen van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een afwijkingsverzoek gaat om een individuele, concrete situatie, moet rekening worden gehouden met de consequenties voor de omgeving en omwonenden. Denk hierbij aan het plaatsen van een raamwerk aan de zijgevel van een uitbouw. Hierbij dient op grond van het Burenrecht een minimale afstand in acht te worden genomen.

1.3 Reikwijdte beleidsregels

Deze beleidsregels bieden een afwegingskader voor bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan of beheersverordening. Door het opstellen van dit beleid kan op een efficiënte en effectieve wijze worden aangegeven of een dergelijke bouwontwikkeling voorspelbaar en wenselijk is voor burgers in de gemeente Langedijk. Dit beleid geeft aan wat in afwijking van het bestemmingsplan en beheersverordening mogelijk is. Het beleid planologische afwijkingen gemeente Langedijk is niet van toepassing op bouwwerken waarvoor geen regels zijn opgenomen. Overigens wordt dan wel gekeken of het plan in lijn is met de ruimtelijke visie van de gemeente.

1.4 Uitzonderingen bij het toepassen van het beleid

Privaatrecht

Bij de beoordeling van het afwijkingsverzoek moet rekening worden gehouden met de beginselen van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een afwijkingsverzoek gaat om een individuele concrete situatie, moet rekening worden gehouden met de consequenties voor de omgeving en omwonenden. Daarnaast dient op grond van het Burenrecht een minimale afstand in acht te worden genomen.

Monumentaal pand

Als sprake is van een rijks- provinciaal of gemeentelijk monument dient het bijbehorende bouwwerk te worden getoetst aan de Monumentenwet. Op grond van de Bor is het niet mogelijk vergunningsvrij te bouwen als het een rijks- provinciaal of gemeentelijk monument betreft.

Karakteristieke- en beeldbepalende panden

Er dient eerst informatie te worden ingewonnen bij de Erfgoedcommissie. Daarna - met inachtneming van het advies van de Erfgoedcommissie - dient het karakteristieke of een beeldbepalend pand worden getoetst aan het planologische afwijkingsbeleid.

Woongebied Oosterdel

Artikel 4 lid 1 van bijlage II van de Bor is niet van toepassing voor het woongebied Oosterdel. Hiervoor geldt een apart regime. Omdat sprake is van 'bijzondere woonvormen', uitgaande van het principe van het wonen aan het water, met één woning.

per (schier)eiland. Gekozen is voor het centraliseren van de bebouwing, waardoor elders de mogelijkheid is ontstaan om grotere gebieden vrij van bebouwing te laten. Om het karakter van het gebied zoveel mogelijk in stand te houden is gekozen voor een systeem waarbij bebouwing zoveel mogelijk binnen het bouwvlak dient plaats te vinden. De bebouwingsmogelijkheden binnen het bouwvlak zijn ruim voldoende en voorziet in de oprichting van een hoofdgebouw met (meerdere) bijbehorende bouwwerken. Hierdoor blijft een groot deel van het perceel onbebouwd en wordt de oorspronkelijke eilandenstructuur zoveel mogelijk behouden. Buiten het bouwvlak zijn vergunningvrije bouwwerken wel toegestaan.

Beleid mantelzorgwonen

In het Besluit omgevingswet Bijlage II is in artikel 2 lid 22 bepaald dat vergunningsvrij een bestaand bouwwerk mag worden gebruikt voor het huisvesten in verband met mantelzorg. Daarnaast is hiervoor beleid opgesteld. Het beleid Mantelzorgwonen valt buiten de reikwijdte van dit planologische afwijkingsbeleid. Mantelzorgvragers en ontvangers dienen onder meer een urgentieverklaring te vragen op grond van de Huisvestingswet. Sociale aspecten dienen dus ook meegewogen te worden bij de beoordeling van een aanvraag voor een mantelzorgwoning en beperkt zich dus niet alleen tot het gebruik en bouw van een gebouw. Daarom wordt het mantelzorgbeleid buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 – Uitwerking beleidsregels

Artikel 1 begrippen

In de begrippenlijst is het begrip 'bootlift' toegevoegd. Dit is een mechanisme die de boot uit het water opheft. Deze is in de meeste bestemmingsplannen (nog) niet opgenomen. De laatste jaren is sprake van een toename van het aantal bootliften omdat wij botenhuizen en overkappingen in openbaar water niet toestaan. Door regels in dit beleid op te nemen voor bootliften wordt het toestaan van bootliften gereguleerd. Ook de begrippen Bed&Breakfast en recreatiewoning zijn opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat sprake is van een klein nuanceverschil. Voor een B&B geldt dat geen sprake mag zijn van een kookgelegenheid. Voor een recreatiewoning geldt dit wel.

Artikel 2 – Wijze van meten

In de wijze van meten is slechts de definitie van 'de goothoogte van een bouwwerk' opgenomen. Bij de beoordeling van plannen leverde dit soms problemen op met name als de bovenzijde van het dak deel is plat was afgedekt. De definitie is nu voorzien van een afbeelding, wat een en ander verduidelijkt. De recente bestemmingsplannen zijn leidend voor de overige definities.

Artikel 3 Uitbreiding hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Hoofdstuk 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst' valt onder de reikwijdte van de provinciale ruimtelijke verordening (prv). De prv is dus een toetsingskader voor plannen die met toepassing van artikel 4 van Bijlage II Bor worden voorbereid. Als provinciale toetsingskader komen de volgende onderwerpen in aanmerking:

Verbreiding hoofdgebouw voor woningen binnen de bebouwde kom

De woonwensen zijn de afgelopen jaren sterk veranderd. Met name in de lintbebouwing van Langedijk zijn de woningen over het algemeen vrij smal, met doorgaans een lage goot. Mede door de crisis en de daarmee samenhangende onzekere economische situatie vond er nauwelijks doorstroming plaats in de woningbouwsector. Woningeigenaren verhuizen dus minder snel naar een andere woning. Verbouwen van de bestaande woning kan dan een optie zijn. In de nieuwe bestemmingsplannen is hiermee deels rekening gehouden. Alle vrijstaande woningen hebben namelijk een bouwvlak gekregen met een diepte van 15 m1. De bestaande breedte van het bouwvlak is ongewijzigd gebleven. Op dat moment was dit een bewuste keuze. In ruimtelijke zin kan een verbreding van een hoofdgebouw het straatbeeld versterken en kan ongewenste effecten hebben voor de naburige percelen. Onlangs heeft de overheid de toelating van planologie losgelaten van "nee, tenzij" naar "ja, mits", de zogenaamde ontwikkelingsplanologie. Per individueel geval zal een ruimtelijke afweging worden gemaakt of verbreding van het hoofdgebouw past binnen de opgestelde beleidsregels. Uit stedelijke bouwkundig oogpunt blijft de afstand van 1,5 m van de verbrede woning tot aan het openbaar groen, water en verkeer een harde eis. Een stedenbouwkundig advies zal onderdeel uitmaken van de beoordeling.

Het woongebied Oosterdel vormt hierop een uitzondering. Oosterdel is een uniek woongebied vanwege de eilandenstructuur omringd door water. De 'eilanden' zijn bebouwd met vrijstaande woningen.

Overige (uitbreidingen van) bijbehorende bouwwerken

Deze regels zijn niet van toepassing voor het woongebied Oosterdel (m.u.v. vergunningvrije bouwwerken). Ook geldt deze regeling niet voor bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak. Vergunningsvrije bouwwerken die binnen en buiten het bouwvlak zijn gerealiseerd tellen wel mee met het bepalen van de totale toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken! Zie onderstaande tekst.

In de bestemmingsplannen is opgenomen dat vergunningsvrije bouwwerken op grond van artikel 2 bijlage II Bor worden meegerekend tot de gezamenlijke toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Dit betekent dat maximaal 50% van het achtererfgebied (zie begrip achtererfgebied) mag worden bebouwd met vergunningsvrije en vergunningsplichtige aan bijbehorende bouwwerken. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel volledig dichtsluit met bouwwerken.

In de nieuwe bestemmingsplannen is het met vergunning mogelijk gemaakt voor kavels die groter zijn dan 500 m², bijbehorende bouwwerken te realiseren met een maximale oppervlakte van 75 m². Dit is nog niet in alle bestemmingsplannen geregeld. De percelen in het 'lint' van de gemeente Langedijk waren hiervan uitgezonderd. Het is een bestuurlijke wens geweest om ook voor de lintbebouwing deze regeling van toepassing te verklaren. Dit is thans mogelijk gemaakt in dit planologische afwijkingsbeleid.

Bijbehorend bouwwerk en bij woningen buiten de bebouwde kom

Bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom mogen er niet toe leiden dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd wordt. Daarnaast mag de oppervlakte van de grond van het geldende bestemmingsplan dat voor bebouwing in aanmerking komt met niet meer dan 50 % worden overschreden. Deze eisen worden gesteld omdat eigenaren van gronden in het buitengebied over het algemeen een (veel) groter bouwvlak hebben, die volledig bebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mag nog 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om verrommeling van bouwwerken in het achtererfgebied te voorkomen is gekozen om niet meer dan de maximale te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het wenselijk om het aansluitende buitengebied zoveel mogelijk open te houden.

Bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen buiten de bebouwde kom

De totale toegestane oppervlakte buiten het bouwvlak mag niet meer dan 150 m² bedragen. De regeling geldt dus voor bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen buiten de bebouwde kom. Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij de bebouwing zoveel mogelijk moet aansluiten achter het hoofdgebouw. Zowel in ruimtelijke als in stedenbouwkundige zin willen we het buitengebied zoveel mogelijk open houden.

Bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen dan woningen en buiten de bebouwde kom.

Onder overige gebouwen wordt verstaan: scholen, winkels, hotels, kantoren en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een afwijking in aanmerking kunnen komen en vanwege de verspreide ligging van deze overige gebouwen, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Daarom wordt ieder verzoek per geval ruimtelijk en stedenbouwkundig beoordeeld.

Artikel 4 Bouwwerk voor infrastructurele of openbare voorziening

Gebouw t.b.v infrastructurele of openbare voorziening

De opgenomen bepalingen in het Bor zijn ruimer dan de in de bestemmingsstandaard opgenomen mogelijkheid om via omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het is echter denkbaar dat in uitzonderingsgevallen een ruimere bouwmogelijkheid noodzakelijk is voor dergelijke voorzieningen. Vandaar dat de mogelijkheid nog steeds wordt geboden onder de voorwaarden zoals gesteld in de Bor af te wijken van het bestemmingsplan. Er zijn geen beleidsregels opgenomen. Dit betekent geenszins dat automatisch een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan wordt verleend, indien is voldaan aan de eisen uit het Bor. De gemeente zal per geval nader beoordelen of een afwijking ook aanvaardbaar is.

Artikel 5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Erfafscheidingen en toegangshekken

Voor het plaatsen van een erfafscheiding is vergunningsvrij al het een en ander mogelijk gemaakt (art. 2 Bijlage II Bor). Voor de voorgevel zijn in principe geen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, tenzij de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedraagt. Indien de erfafscheiding is bedoeld om huisvalbakken uit het zicht te onttrekken, vinden wij het gerechtvaardigd dat de erfafscheiding naar 1,20 m¹ wordt verhoogd. Achter de voorgevelrooilijn is een maximale hoogte voor erfafscheidingen van 2 meter toegestaan. De restrictie die hieraan verbonden is dat de erfafscheiding meer dan één meter uit het openbaar toegankelijk gebied moet worden geplaatst. Voor hoekpercelen is een uitzondering gemaakt. Bij dergelijke 'open' percelen is het gewenst om een mogelijkheid te bieden het perceel af te scheiden. Daarom mag vanaf 1 meter achter de voorgevel ook voor hoekpercelen een erfafscheiding van 2 meter worden gerealiseerd. Deze regeling is inmiddels in de meeste (nieuwe) bestemmingsplannen opgenomen.

Kachelpijpen

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het ongewenst om op elke willekeurige plek van een dak, kachelpijpen te plaatsen. Om verstoring van het straatbeeld tegen te gaan is gekozen om de kachelpijp achter op de achterste gevel of de zijgevel van een hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerk te plaatsen, die maximaal 0,5 m boven de nok van het dak mag uitkomen. De kachelpijp moet minimaal één meter uit de perceelgrens worden geplaatst en is bedoeld om overlast van o.a. rook voor omwonenden te beperken. Het plaatsen van een kachelpijp boven openbare grond is sowieso niet toegestaan.

Airco-unit aan de gevel van de woning

Ook voor airco-units geldt dat deze aan de zij- of achter de achtergevel moet worden geplaatst om verstoring van de ruimtelijke kwaliteit in het straatbeeld tegen te gaan.

Bootliften

Bootliften mogen niet zonder vergunning worden geplaatst. In de meeste bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen voor bootliften. Uit toeristisch en recreatief oogpunt is het toch gewenst om gereguleerd bootliften toe te staan. Thans is het project gestart "Langedijk ontwikkelt met water". Op

de prioriteitenlijst staat dat de doorvaarbaarheid moet worden bevorderd. Teveel bootliften, steigers, boothuizen kunnen de doorvaarbaarheid verstoren en eventuele veiligheid aantasten. Ook in ruimtelijke zin vinden wij teveel aan bouwwerken een storende factor.

Indien de bootlift in openbaar water (water dat niet in eigendom is van aanvrager !) wordt geplaatst moet ontheffing worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hierbij wordt opgemerkt dat verbodsbepalingen kunnen gelden die zijn opgenomen in de Keur van het HHNK. Bijvoorbeeld over afstanden tot kunstwerken, gemalen, inlaten, bruggen, maaiboottewaterlaatplaatsen enz. Deze regels zijn onverkort van toepassing naast de regels uit dit ontheffingenbeleid.

Privé s t eigers in (openbaar) water

De regels voor steigers in woongebied Oosterdel zijn niet van toepassing omdat sprake is van een apart regime waarvoor aparte regels zijn opgesteld .

Bij woningen aan het water worden in Langedijk langs de oever regelmatig steigtjes gebouwd. In de ni euwe bestemmingsplannen is voorzien in dergelijke bouwwerken.

Om zoveel mogelijk ee nduidigheid te creëren is gekozen om het plaatsen van steigers te reguleren. Zie ook de toelichting bij 'bootliften'. Met deze afwijkingsmogelijkheid kan er toch op eenvoudige wijze worden meegewerkt aan deze voorziening.

Boothuizen en overkappingen

Voor het realiseren van boothuizen en overkappingen in de bestemming "Water" zijn geen specifieke regels opgenomen . In de gemeente Langedijk is veel water , dat niet in eigendom is van de bewoners van de aangrenzende percelen. Er is dus sprak e van openbaar (doorvaar baar) water. Dit zou betekenen dat vele bouwsels in het water komen te liggen, wat uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Het is wel mogelijk een deel van de in eigendom zijnde grond af te graven voor het realiseren van water ten behoeve van een boothuis of overkapping . De regels voor bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen zijn onverkort van toepassing.

Hierop is een uitzondering gemaakt voor het woongebied Oosterdel. In het bestemmingsplan Woongebied Oosterdel zijn hiervoor specifieke regels opgesteld .

Balkons en/of dak ter rassen

Voor het plaatsen van een balkon en/of dakterras aan de voorzijde van een woning zijn we terughoudend omdat dit bouwwerk naar de openbare weg is gericht. Dit kan de ruimtelijke kwaliteit van een straat aantasten. Daarom is gekozen om qua (bouw)diepte aan te sluiten bij hetgeen is toegestaan voor een uitbouw (erker) aan de voorzijde van een woning. Conform het Burenrecht geldt een afstand van (minimaal) 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens.

Artikel 7 – Het plaatsen van antenne-installaties

Antenne-installaties voor particulieren komen nog (zij het sporadisch) voor. Deze installaties vallen niet binnen de kaders van het gemeentelijk Antennebeleid.

Op grond van artikel 2 sub 15 van Bijlage II Bor is het mogelijk vergunningsvrij een antenne te plaatsen met een maximale hoogte van 5 meter. Voor een schotel geldt een maximale doorsnede van 2 meter. Met deze vergunningsvrije mogelijkheden moet worden volstaan. Grotere antenne-installaties vinden wij ruimtelijk niet wenselijk vanwege een (te) grote aantasting van het stedenbouwkundige beeld. In een concreet geval kan worden beoordeeld of plaatsing van de installatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en worden voorgelegd aan het college.

Artikel 8 – gebruiken van gronden voor herinrichting van het openbaar gebied

Onder herinrichting van het openbaar gebied van niet ingrijpende aard wordt verstaan de normale onderhoudswerkzaamheden van een openbaar gebied. Een wegreconstructie valt hier niet onder. Per geval zal worden beoordeeld of wij willen meewerken aan de herinrichting van het openbaar gebied.

Artikel 9 – Het gebruiken van bouwwerken

De laatste jaren wordt de gemeente steeds vaker geconfronteerd met aanvragen voor (mede)bewoningen van hoofdgebouwen, het gebruik van bijgebouwen voor diverse doeleinden en het gebruik van (onder andere) bedrijfsgebouwen als woning. Gebleken is dat er geen eensluidende visie was op dit soort ontwikkelingen in het lint. De gemeente heeft daarom de visie Wonen langs de Lange Dijk opgesteld. De visie, die op 3 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, moet richting geven aan de gewenste ontwikkelingen in het lint en vormt een basis voor de bestemmingsplannen voor de verschillende dorpen.

Wonen in de tweede lijn

Wonen in de tweede lijn betreft het gebruiken van bijgebouwen voor wonen door een tweede huishouden, waarbij het eerste huishouden het hoofdgebouw gebruikt voor wonen. Hierbij wonen er feitelijk twee huishoudens in een hoofdgebouw en bijgebouw op één perceel. In het algemeen is dit niet wenselijk. In de eerste plaats omdat bijgebouwen op grond van onder andere het Bouwbesluit niet geschikt zijn voor wonen (vluchtwegen zijn vaak onvoldoende). In de tweede plaats kan door het gebruik van de gronden binnen één perceel door twee huishoudens, na enige tijd min of meer sprake is van twee hoofdgebouwen, waarbij ook weer bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast is vaak onvoldoende ruimte voor parkeren. Samengevat betekent dat door het mogelijk maken van bouwen in de tweede lijn een onwenselijk stedenbouwkundig beeld ontstaat.

Voor het bouwen in de tweede lijn wordt een uitzondering gemaakt voor karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen. Karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen zijn bijgebouwen die vanwege de uitwendige hoofdvorm zoals die wordt bepaald door onder andere goot- en bouwhoogte en dakhelling,

kenmerkend zijn voor het stedenbouwkundig beeld van de gemeente. De gemeente wil deze karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen behouden. De karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen zoals oude koolschuren hebben vaak hun eerste functie verloren. Door het wonen in deze bijgebouwen toe te staan, kunnen deze een tweede functie krijgen. Hiermee is het voor eigenaren van deze gebouwen financieel-economisch mogelijk deze gebouwen op een goede manier te onderhouden. Op basis van deze overwegingen is het naar de mening van de gemeente wenselijk om naast de plichten ook enkele rechten te bieden. Hierbij moet uitdrukkelijk worden opgemerkt dat het karakteristieke- en beeldbepalende bijgebouw wanneer die voor wonen wordt gebruikt bijgebouw blijft.

Het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke bijgebouwen ten behoeve van ondergeschikte kamerverhuur

Het kopje Wonen in de tweede lijn is ook van toepassing op karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. In ruimtelijke zin is er niet of nauwelijks verschil tussen het wonen van een huurder in een verhuurde kamer of het wonen in de kamer door het huishouden (zijnde het gezin). Om te voorkomen dat hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen vooral gebruikt worden voor wonen door middel van het verhuren van kamers is het verhuren alleen mogelijk als deze ondergeschikt is aan het wonen van het aanvankelijke huishouden (zijnde het gezin).

Het splitsen van hoofdgebouwen

Het splitsen van een hoofdgebouw is toegestaan als sprake is van een boven- en benedenwoning. Hiervoor is gekozen omdat dit niet leidt tot extra bouwrechten ten opzichte van het (bestaande) hoofdgebouw. Extra bouwrechten kunnen namelijk het bestaande straatbeeld aantasten. Er zou parkeerdruk kunnen ontstaan. Daarom is gekozen voor horizontale splitsing. Overigens geldt dit niet voor een stolp. Voor een stolp is een uitzondering gemaakt omdat beeldbepalende stolpen langzamerhand uit het straatbeeld verdwijnen. Het in stand houden en onderhouden van een stolp is vaak een kostbare aangelegenheid. Ook het terrein om de stolp is vaak ruim en arbeidsintensief. Dit is de reden waarom wij willen meewerken aan verticale splitsing van een stolp.

Recreatiewoning

Een recreatiewoning is een permanent ter plaatse aanwezig gebouw of gedeelte van een ander gebouw, bedoeld om uitsluitend een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, te gebruiken. Dit betekent dat een keuken, douche, slaapkamers in een recreatiewoning aanwezig zijn, in tegenstelling tot een Bed&Breakfast. De gemeente wil het verhuur van een recreatiewoning beperken tot het "Lint" van de gemeente. Om zoveel mogelijk illegale bewoning in de gemeente uit te sluiten. Daarnaast bestaat sowieso de mogelijkheid om in het "Lint" kamers te verhuren en een Bed&Breakfast te starten. In het Lint van de gemeente wordt op deze wijze voldoende mogelijkheden geboden om tijdelijk verblijf voor een kortdurende vakantie te promoten.

Bed&Breakfast

Thans is de gemeente bezig met de visie "Langedijk ontwikkelt met water". Deze visie richt zich onder andere op het openhouden en aanleggen van vaarroutes. Dit biedt onder andere kansen op het gebied van een recreatief en toeristisch aantrekkelijk Langedijk. De ontwikkeling van recreatiemogelijkheden wordt als belangrijke economische pijler gezien. Wij hebben daarom in dit afwijkingsbeleid de mogelijkheid geboden om een Bed & Breakfast in zowel de (bedrijfs)woning als in een bijgebouw in de gehele gemeente mogelijk te maken. Permanente bewoning is uitgesloten. Een Bed&Breakfast is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt. Maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van het pand mag worden gebruikt voor een Bed & Breakfast. Hierbij zijn ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing gelaten. Het ontbijt wordt over het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd, een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt dan ook. Een Bed & Breakfast wordt gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten ter plaatse verblijft. Het betreft hier een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie die de laatste tijd steeds meer in opkomt is.

Bedrijfswoning naar burgerwoning

De gemeente wil de wijziging van alle niet-woonfuncties (waaronder de bestemmingen 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en dergelijke) naar wonen mogelijk maken. Belangrijk hierbij is dat de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen niet zomaar gesplitst kunnen worden. Voorkomen moet worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf (wat betreft milieuhinder) beperkt door de voormalige bedrijfswoning.

Bewoning op bedrijventerreinen

Op 20 mei 2008 is de nota "Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein gemeente Langedijk" vastgesteld. In het (nieuwe) bestemmingsplan "Bedrijventerreinen in Langedijk" is het verboden bedrijfswoningen op bedrijfsterreinen te realiseren. De gemeente wil voorkomen dat wonen een belangrijk argument tot vestiging is dan het realiseren van een bedrijf. Het bedrijf staat centraal en vanuit dit uitgangspunt dient het wonen bij het bedrijf dan ook noodzakelijk te zijn. Voorkomen moet worden dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning beperkend is voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven frustreert. Er wordt een uitzondering gemaakt voor (bedrijfs)woningen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Hiervoor dient het noodzakelijkheids criterium te worden toegepast.

Deze zijn:

1. Is direct toezicht noodzakelijk vanwege een verhoogde kans op calamiteiten?

Normale voorzieningen gericht op beveiliging ter voorkomen van een calamiteit worden geacht aanwezig te zijn. Er zal dus sprake moeten zijn van een bijzondere bedrijfssituatie, waarbij slechts door onmiddellijk ingrijpen een calamiteit kan worden voorkomen. De factor tijd is hier dus het belangrijkste criterium.

1. Is direct toezicht noodzakelijk vanwege bijzondere bedrijfsprocessen?

De aanwezigheid is erg noodzakelijk om het bedrijfsproces te bewaken. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij levend materiaal waarbij continue aanwezigheid noodzakelijk is.

1. Is direct toezicht noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt?

De aan- en/of afvoer van producten is zodanig en zo frequent, dat dit plaats moet vinden op ongeregelde tijden en kan niet op een andere wijze georganiseerd worden binnen hetgeen naar maatschappelijk en zakelijk verkeer als redelijk wordt geacht.

1. Noodzaak in verband met doelmatige bedrijfsvoering

Ook hierbij geldt dat de aard van de activiteiten de mate van de doelmatigheid bepaalt. In ieder geval moet aangetoond worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat met de bedrijfswoning een substantieel bedrijfseconomisch belang gediend is en niet marginaal.

De bestaande bedrijfswoningen zijn uitgezonderd van het noodzakelijkheidsvereiste. De bedrijfswoningen zijn op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan als zodanig aangemerkt.

Overig gebruik naar wonen

Voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt een individuele afweging gemaakt. Hierbij wordt een ruimtelijke afweging gemaakt.

Zelfstandige kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen

Een zelfstandig kantoorgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw zal per geval worden beoordeeld. Er zal onder meer worden gekeken of al meerdere kantoren in de buurt aanwezig zijn en/of mogelijk andere kantoren in de gemeente Langedijk beschikbaar zijn.

Logiesfuncties arbeidsmigranten

Op dit moment krijgen we weinig tot geen verzoeken binnen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Uit informatie blijkt dat bedrijven over het algemeen zelf zorgen voor huisvesting. In principe mag elk bedrijf een verzoek tot huisvesting doen. Mocht daadwerkelijk een verzoek binnenkomen zullen we per geval maatwerk leveren. In ieder geval zal geen onderscheid worden gemaakt voor bewoning binnen het bestaand bebouwd gebied of het buitengebied, met uitzondering van een bedrijventerrein. De huisvesting dient wel op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 10 – Recreatiewoningen

Binnen de gemeentegrenzen van Langedijk zijn twee campings te weten camping Molengroet en De Oude Boomgaard. Bekend is dat ook bij deze terreinen het probleem van permanente bewoning zich voordoet. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld, vastgesteld op 27 augustus 2013, inwerkingtreding 28 februari 2014. Voor de recreatieterreinen geldt dat de parken bestemd zijn voor recreatief verblijf. Dit betekent dan ook dat geen medewerking zal worden verleend om bewoning van een recreatiewoning toe te staan.

Artikel 11 – Gebruik gronden

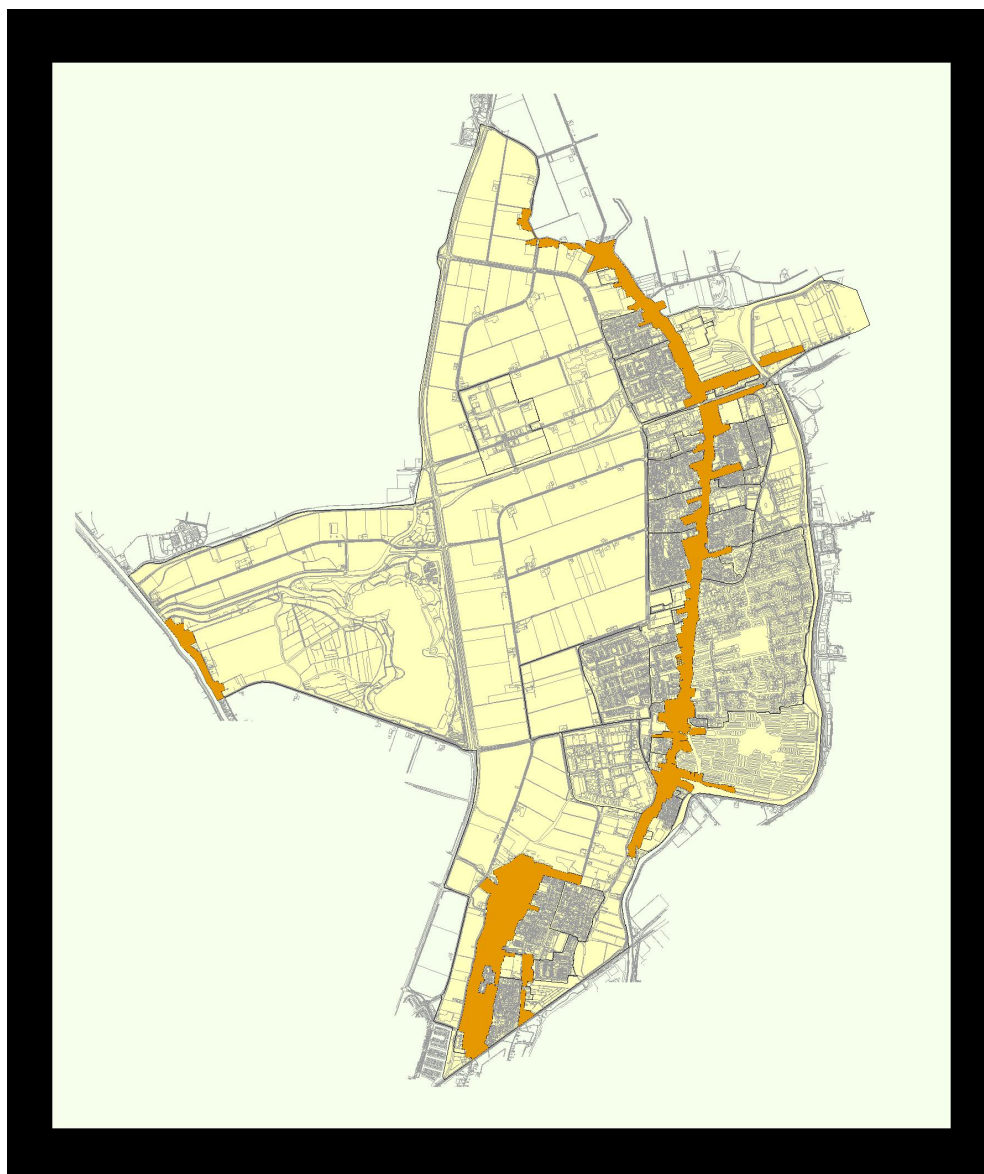
Het gebruik van gronden in strijd met de bestemmingsplanregels zal per geval worden beoordeeld omdat dit in grote mate afhangt van de exacte omstandigheden van het geval.

Tijdelijke woonruimte

De gemeente vindt dat in sommige situaties tijdelijke woonruimte moet worden geboden. Het tijdelijk wonen is echter wel aan restricties gebonden.

Overige afwijkingen

Op dit moment wordt gewerkt aan de nieuwe Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingswet wordt gewerkt met globale gebiedsdoelen als opvolger voor de meer specifieke functietoedeling in de huidige plannen. Alles is dan toegestaan als het maar bijdraagt aan de doelen die voor het gebied zijn geformuleerd. In de volksmond wordt dit het 'ja-mits' principe genoemd. Op het moment dat een verzoek binnenkomt die in strijd is met het bestemmingsplan én niet is opgenomen in een beleid, zullen de deelvragen worden behandeld genoemd in artikel 12.



Plangebied gemeente Langedijk. De lintbebouwing is aangegeven met de kleur oker.