

Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor Gemeente De Bilt 2014” (2.12 beleid De Bilt 2014)

1e wijziging
Vastgesteld: 18 augustus 2015
Publicatie: 26 augustus 2015
Inwerkingtreding: 27 augustus 2015

2e wijziging
Vastgesteld: 5 april 2016
Publicatie: 13 april 2016
Inwerkingtreding: 14 april 2016

3e wijziging:
Vastgesteld: 4 september 2018
Publicatie: 12 september 2018
Inwerkingtreding: 13 september 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de verschillende deelgebieden en kernen is gemeente De Bilt een groene gemeente met een veelzijdig karakter. Om deze waarden te behouden is het belangrijk duidelijke kaders te hebben waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Met de actualisatie van bestemmingsplannen is daarmee een belangrijke stap gezet. Daarnaast is een beleidslijn van belang voor de mogelijkheden die de wet biedt om van bestemmingsplannen en beheersverordeningen af te wijken. Indien dergelijke beleidsregels ontbreken, moet voor elk bouwplan een aparte afweging gemaakt worden en afzonderlijk aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd. Dergelijke ad hoc beslissingen leiden tot onduidelijkheid en onzekerheid voor aanvragers en komt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente als geheel niet ten goede. Bovendien is voor het beoordelen van een afzonderlijke aanvraag veelal een periode van een aantal maanden nodig.

De mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en de beheersverordening is geregeld in de Wabo. De uitvoeringsregelgeving van de Wabo is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

In deze notitie zijn de beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en de beheersverordening via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor. Het betreft hier beleidsregels voor de zogenaamde planologische kruimelgevallen onder het regime van de Wabo.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op het kader van gevallen als bedoeld artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor. Daarbij wordt een korte toelichting gegeven op het beleid om af te wijken van planologische kruimelgevallen. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de beleidsregels, welke gevolgd wordt door de slotbepalingen in hoofdstuk 4 en een toelichting op de beleidsregels in hoofdstuk 5. In de toelichting wordt per beleidsregel ingegaan op het gemeentelijke uitgangspunt bij de toepassing ervan. Op deze manier ontstaat inzichtelijk, uniform en gemeentebreed beleid en daarmee duidelijkheid voor zowel de aanvrager als de vergunningverlener.

2. Kader artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor

2.1 Kader planologische kruimelgevallen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo is een omgevingsvergunning verplicht indien het gebruik (waaronder ook bouwen wordt verstaan) van gronden of bouwwerken in strijd is met een bestemmingsplan of beheersverordening. In artikel 2.12 lid 1 Wabo staat een drietal gevallen waarin omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit strijdig is met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Lid 1 onder a onder 2° Wabo regelt dat 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.

2.2 Zorgvuldigheidsbeginsel

Beslissingen op aanvragen om omgevingsvergunning voor deze kruimelgevallen moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Hierbij hoort tevens een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit, waarbij de goede ruimtelijke ordening een rol kan spelen.

Gemeenten kunnen beleidsregels vaststellen op grond van artikel 4:81 Awb voor de uitoefening van de hen toekomende bevoegdheden en op die manier tijdrovende afzonderlijke afwegingen voorkomen. Met onderhavige beleidsregels geeft gemeente De Bilt aan hoe in zijn algemeenheid met aanvragen om omgevingsvergunning voor planologische kruimelgevallen moet worden omgegaan. Hiermee kan op een snellere en eenvoudigere wijze de interne ambtelijke beoordeling over het al of niet verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor planologische kruimelgevallen plaatsvinden. De beslissing over een aanvraag om voornoemde omgevingsvergunning kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar deze beleidsregels, hetgeen een vermindering van bestuurslasten betekent.

Daarnaast vergroot de vaststelling van beleidsregels de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de burger. Zowel de aanvrager van de omgevingsvergunning als derdebelaagden kunnen op basis van deze beleidsregels beoordelen of een aanvraag in beginsel voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening in aanmerking komt. Dit is niet alleen klantvriendelijker maar levert ook een tijdswinst op.

2.3 Bevoegdheid

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor planologische kruimelgevallen te verlenen is geen 'verplichting', maar een 'bevoegdheid' met een afweging per individueel geval. Beleidsregels zijn daarbij een hulpmiddel. In beginsel handelt het college van burgemeester en wethouders conform dit beleid, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Een omgevingsvergunning voor dergelijke planologische kruimelgevallen dient dan ook niet te worden beschouwd als een recht.

3. Beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bij toepassing van deze beleidsregels worden de volgende definities gebruikt:

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Agrarisch bedrijf:

een reëel en volwaardig bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij houtteelt is uitgesloten.

Antenne:

een constructie, bestaande uit een mast, een ontvang- en zendmast of een stelsel van draden, dan wel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden.

Antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bebouwde kom:

het in bijlage 1 op de kaart als zodanig aangegeven gebied, niet zijnde de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Maartensdijk', 'Buitengebied De Bilt Zuid' en 'De Bilt Noord-Oost'.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen of repareren van goederen, dan wel het verrichten van ambachtelijke

diensten.

Bed and Breakfast (B&B):

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.

Bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaat, dat/die of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bijgebouw:

- a. aangebouwd bijgebouw
een op hetzelfde bouwperceel aan de woning/gebouw vaststaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht hieraan ondergeschikt is, waarbij de functionele ongeschiktheid niet geldt voor huisvesting in verband met mantelzorg;
- b. vrijstaand bijgebouw:
een op hetzelfde bouwperceel los van de woning/gebouw staand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht hieraan ondergeschikt is, waarbij de functionele ongeschiktheid niet geldt voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Bor:

Besluit omgevingsrecht.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder voor zover gelegen onder gebouwen en zolder, die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn voor de woonfunctie.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Centrumgebied Bilthoven:

gebied zoals bedoeld in het door de gemeenteraad in februari 2009 vastgestelde Masterplan Centrum Bilthoven.

Centrumgebied De Bilt:

Gebied zoals in het op 16 december 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Hessenweg 2010" globaal is voorzien van de bestemmingen "centrum" en "horeca", zoals weergegeven op de kaart van bijlage 2.

Dakkapel:

een uitbouw in een hellend dakvlak, waarbij rondom de dakkapel een rand met dakpannen zichtbaar is.

Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

Dakopbouw:

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of een bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

- a. hoofdgebouw:
gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- b. vrijstaand hoofdgebouw:
een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw.

Hoofdmassa:

het totale bouwvolume van de oorspronkelijke woning.

Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten zoals administratieve, financiële, architectonische, juridische diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Liberalisatiegrens:

de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

Maatschappelijke voorzieningen:

activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, medische, educatieve en openbare dienstverlening.

Mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend

uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Huisvesting in verband met mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

Netto vloeroppervlakte:

de oppervlakte van de voor bewoning bestemde vertrekken, waaronder mede wordt verstaan verblijfsruimten; niet meegerekend worden verkeersruimten, toiletten, douche- en badruimten, alsmede ingebouwde bergingen.

Onzelfstandige woonruimte:

een woonruimte waarbij sprake is van het delen van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche, toilet) met de bewoners van de andere woonruimtes/kamers.

Oorspronkelijke achtergevel:

de achtergevel ten tijde van de oplevering van het gebouw/de woning dan wel - indien het gebouw/de woning nog gerealiseerd dient te worden - de achtergevel van het gebouw/de woning, zoals deze met de omgevingsvergunning wordt beoogd.

Oorspronkelijke woning:

de woning ten tijde van de oplevering van de woning dan wel - indien de woning nog gerealiseerd dient te worden - de woning, zoals deze met de omgevingsvergunning wordt beoogd.

Oorspronkelijke zijgevel:

de zijgevel ten tijde van de oplevering van het gebouw/de woning dan wel - indien het gebouw/de woning nog gerealiseerd dient te worden - de zijgevel van het gebouw/de woning, zoals deze met de omgevingsvergunning wordt beoogd.

Peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg, gemeten vanaf de kruin van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Portacabin:

een (prefab) verplaatsbare unit.

Seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, erotische massagesalon of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

Voorgevel:

de naar de wegzijde gekeerde gevel; in geval er meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel.

Voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Vrijstaand hoofdgebouw:

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw.

Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woning/wooneenheid:

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Woningvergroting:

elk bouwkundig ondergeschikte vergroting van de oorspronkelijke woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren).

De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd ter plaatse van het bouwwerk.

Het bruto vloeroppervlak:

de totale en buitenwerkse gemeten oppervlakte van alle bouwlagen die een gebouw telt, met inbegrip van beneden peil gelegen bouwdelen en bij dat gebouw behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten.

Aanvullende regels

De bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen:

De onder 'bouwhoogte van een bouwwerk' genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 meter overschrijden.

De grootte van dakoverstekken:

Indien er dakoverstekken aanwezig zijn met een diepte van 70 cm of meer gemeten vanaf de gevel, dan wordt bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk het einde van de dakoverstek als buitenwerkse gevelvlak aangemerkt.

Artikel 3

Tekst artikel 4 lid 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.**

Binnen de bebouwde kom

1) uitbreidingen aan de voorgevel woningen

Ondergeschikte vergrotingen aan de voorgevel op de begane grond van een hoofdgebouw/woning, zoals erkers en toegangen, zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorgevel mag met maximaal 1 meter diepte worden vergroot;
- b. de afstand van de vergroting aan de voorgevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende

- woning –in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft– eveneens een woningvergroting aanwezig is, dan wel tegelijkertijd wordt gebouwd;
- c. goothoogte van een woningvergroting mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, plus 30 centimeter;
 - d. de bouwhoogte is gelijk aan de toegestane goothoogte;
 - e. er mag worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b, indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt (zoals reeds vergunde situaties en/of omgevingstype) hiertoe aanleiding bestaat;
 - f. het doortrekken van de erker in de vorm van een overkapping boven de voordeur is mogelijk, met inachtneming van de overige regels die voor uitbreidingen aan de voorgevel gelden;
 - g. de ondergeschikte vergroting is niet toegestaan als het een monument betreft of het hoofdgebouw is gelegen in een beschermd dorpsgezicht of een aangewezen cultuurhistorisch gebied;
 - h. het dichtbouwen van de ruimte tussen een bestaand bijgebouw aan een hoofdgebouw/woning is toegestaan, mits er in de directe omgeving vergelijkbare gevallen met vergunning zijn gerealiseerd.

2) uitbreidingen aan de zijgevel woningen

Woningvergroting van een woning aan de oorspronkelijke zijgevel is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afstand van de vergroting tot de (verlengde) voorgevel mag niet minder dan 4 meter bedragen;
- b. de afstand van de vergroting tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag bij aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen niet minder dan 1 meter bedragen en bij vrijstaande woningen niet minder dan 3 meter;
- c. de breedte van een vergroting mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. goothoogte van een woningvergroting mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, plus 30 centimeter;
- e. de bouwhoogte van een vergroting mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- f. deze afwijking is niet mogelijk voor percelen, waarvoor in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens of een bouwvlak is opgenomen en deze bouwperceelgrens dan wel de grens van dit bouwvlak wordt overschreden.

3) uitbreidingen aan de achtergevel woningen

Woningvergroting van hoofdgebouwen/woningen aan de oorspronkelijke achtergevel is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de diepte van een vergroting van een aaneengebouwde of halfvrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 4 meter, mits de afstand van de achterzijde van de vergroting tot de achterste bouwperceelgrens ten minste 8 meter bedraagt;
- b. de diepte van de vergroting van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 6 meter, mits de afstand van de achterzijde van de vergroting tot de achterste bouwperceelgrens ten minste 10 meter bedraagt;
- c. indien het bouwperceel geen achterste bouwperceelgrens heeft, mag de diepte van de vergroting niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de breedte van de vergroting mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel;
- e. goothoogte van een woningvergroting mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, plus 30 centimeter;
- f. de bouwhoogte van woningvergroting mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- g. deze afwijking is niet mogelijk voor percelen, waarvoor in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening een bouwvlak is opgenomen en de grens van dit bouwvlak wordt overschreden.

4) bijgebouwen

Voor bijgebouwen binnen de bebouwde kom zijn geen mogelijkheden opgenomen (buiten vergunningvrij en passend binnen het bestemmingsplan).

5) aan een bouwen uitbreiding achter- en zijgevel (hoekjesregel) woningen

Bebouwen van de hoek gelegen tussen de woningvergroting aan de achter- en de zijgevel is bij woningen toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afstand van de vergroting tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag bij aaneengebouwde en halfvrijstaande bebouwing niet minder dan 1 meter bedragen en bij vrijstaande woningen niet minder dan 3 meter;
- b. de diepte van de woningvergroting mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane diepte van de uitbreiding aan de achtergevel;

- c. de goothoogte van de vergroting mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 30 centimeter;
- d. de bouwhoogte van de vergroting mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- e. indien een bouwperceel geen achterste bouwperceelgrens heeft, kan de hoekjesregeling niet worden toegepast;
- f. deze afwijking is niet mogelijk voor percelen, waarvoor in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens of een bouwvlak is opgenomen en deze bouwperceelgrens dan wel de grens van dit bouwvlak wordt overschreden.

6) een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning

Het plaatsen van een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogtebepalingen uit het bestemmingsplan of de beheersverordening blijven onverkort van toepassing.

7) uitbreiding ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner is toegestaan op het erf, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte voor huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag maximaal 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de woningvergroting mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 30 centimeter;
- c. de bouwhoogte van de woningvergroting mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- d. indien uitbreiding op de verdieping ten behoeve van aangepast wonen noodzakelijk is, wordt een individuele afweging hieromtrent gemaakt;
- e. de goot- en bouwhoogte mag bij een aangebouwd bijgebouw respectievelijk maximaal 3 meter en 5 meter bedragen; bij een vrijstaand bijgebouw mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 2,5 meter en 4 meter bedragen;
- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
- g. na het beëindigen van de mantelzorgsituatie moet het gebruik van het bijgebouw weer functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, in die zin dat alle woontechnische voorzieningen (zoals sanitair en keuken) moeten worden verwijderd.

8) tijdelijke woonunit

Het realiseren van een vervangende, tijdelijke woonruimte is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. woonruimte mag uitsluitend worden geplaatst ten behoeve van nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van de hoofdwooning, gelegen op hetzelfde perceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;
- b. de eigen woning is gedurende de bouw niet geschikt voor bewoning;
- c. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn;
- d. de woonruimte moet zodanig gesitueerd zijn, dat deze niet leidt tot een aantasting van privacy van omwonenden;
- e. de woonruimte mag pas geplaatst worden op het moment dat voor de verbouw of nieuwbouw van de hoofdwooning een omgevingsvergunning is verleend;
- f. er dient aannemelijk te worden gemaakt voor welke periode een tijdelijke woonruimte noodzakelijk is;
- g. de vergunning wordt verleend voor de aangevraagde periode, met een maximum van drie jaar;
- h. binnen één maand na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet de tijdelijke woonruimte worden verwijderd;
- i. deze afwijking is niet mogelijk bij grootschalige inbreidingslocaties.

9) dakhelling

Indien een woning met een dakhellingsgraad die in strijd is met het op dat moment geldende bestemmingsplan, wordt uitgebreid, mag de bestaande strijdige dakhellingsgraad worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

10) onderkeldering van woningvergroting en bijgebouwen bij woningen

Onderkeldering van de woningvergroting en bijgebouwen bij woningen is toegestaan onder het grondoppervlak van de woningvergroting en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. onderkeldering van woningvergrotingen en bijgebouwen bij woningen is uitsluitend toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte die op grond van het bestemmingsplan en dit beleid bovengronds is toegestaan;
- b. onderkeldering van bebouwing mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen;
- c. onderkeldering mag niet leiden tot een extra (functionele) woonlaag, maar dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- d. ondergeschikte bouwdelen buiten het grondoppervlak van het bouwwerk, zoals koekoeken ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie, zijn toegestaan;
- e. indien de gronden zijn gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of gebied dat is aangeduid als archeologisch waardevol, dan moet aangetoond worden dat de te beschermen belangen niet worden geschaad.

Buiten de bebouwde kom:

11) tijdelijke woonunit

Het realiseren van een vervangende, tijdelijke woonruimte is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. woonruimte mag uitsluitend worden geplaatst ten behoeve van nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van de hoofdwoning, gelegen op hetzelfde perceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;
- b. de eigen woning is gedurende de bouw niet geschikt voor bewoning;
- c. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn;
- d. de woonruimte moet zodanig gesitueerd zijn, dat deze niet leidt tot een aantasting van privacy van omwonenden;
- e. de woonruimte mag pas geplaatst worden op het moment dat voor de verbouw of nieuwbouw van de hoofdwoning een omgevingsvergunning is verleend.
- f. er dient aannemelijk te worden gemaakt voor welke periode een tijdelijke woonruimte noodzakelijk is;
- g. de vergunning wordt verleend voor de aangevraagde periode, met een maximum van drie jaar.
- h. binnen één maand na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet de tijdelijke woonruimte worden verwijderd.

12) uitbreiding ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner, is toegestaan op het erf met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de woningvergroting mag maximaal 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de woningvergroting mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 30 centimeter;
- c. de bouwhoogte van de woningvergroting mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- d. de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 75 m² bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte mag bij een aangebouwd bijgebouw respectievelijk maximaal 3 meter en 5 meter bedragen; bij een vrijstaand bijgebouw mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 2,5 meter en 4 meter bedragen;
- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt.
- g. na het beëindigen van de mantelzorgsituatie moet het gebruik van het bijgebouw weer functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, in die zin dat alle woontechnische voorzieningen (zoals sanitair en keuken) moeten worden verwijderd.

13) woningvergroting

Voor overige woningvergroting buiten de bebouwde kom zijn geen mogelijkheden opgenomen (buiten vergunningvrij en passend binnen het bestemmingsplan).

14) bijgebouwen

Voor bijgebouwen buiten de bebouwde kom zijn geen mogelijkheden opgenomen (buiten vergunningvrij en passend binnen het bestemmingsplan).

Artikel 4

Tekst artikel 4 lid 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 genoemd 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 per geval beoordeeld.

Artikel 5

Tekst artikel 4 lid 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) erf- of perceelafscheidings

Het plaatsen van een erf- of perceelafdeling is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de voorgevelrooilijn van een gebouw mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. voor de voorgevelrooilijn van een gebouw zijn erfafscheidings toegelaten tot een bouwhoogte van 1,50 meter, mits geen verslechtering plaatsvindt van de verkeersveiligheid en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de uiterlijke kenmerken van de naaste omgeving;
- c. achter de voorgevelrooilijn van een gebouw mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en c wordt bij het bepalen van de maximale bouwhoogte voor erfafscheidings bij hoekpercelen uitgegaan van de voorgevel, waarbij geldt dat de bouwhoogte van de erfafdeling tot 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel(rooilijn) maximaal 1 meter bedraagt en voor het overige 2 meter bedraagt. Voor het gedeelte van de erfafdeling van maximaal 1 meter kan toepassing gegeven worden aan het bepaalde in sub b, mits wordt voldaan aan de daarin genoemde voorwaarden;
- e. op percelen waar geen gebouwen aanwezig zijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter.

2) Speelvoorzienings en bijbehorende terreinafscheidings

Het plaatsen van een openbare speelvoorziening en/of bijbehorende terreinafdeling is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de speelvoorziening bedraagt niet meer dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt van de terreinafdeling bedraagt niet meer dan 2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de bouwhoogte van dichte voetbalkooien niet meer dan 4 meter bedragen.

3) palen en masten

Het plaatsen van palen en masten zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de voorgevelrooilijn van bedrijven of kantoren zijn vlaggenmasten toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- b. voor de voorgevelrooilijn van een woning is slechts maximaal 1 vlaggenmast toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- c. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van palen en masten niet hoger zijn dan 7 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van sport, ballenvangers, ooievaarsnesten en kleine windmolens (incl. roterend blad) mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4) niet overdekt privézwembad

Het aanleggen van een niet overdekt privézwembad/zwemvijver op bouwpercelen die groter zijn dan 1000 m² is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de afstand tot de perceelsgrenzen dient tenminste 5 meter te bedragen;
- c. voor de toepassing van deze voorschriften blijft een eenmaal gerealiseerd zwembad aangemerkt als zwembad bij een op hetzelfde perceel gelegen woning;
- d. splitsing van het perceel in een deel met het zwembad en een deel met de woning is niet toegestaan;
- e. er dient voldaan te worden aan de bepalingen van de Algemeen plaatselijke verordening op het gebied van geluidhinder;

- f. indien gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied zijn de bepalingen van de Provinciale Milieuvordering Utrecht van toepassing.

5) objecten voor de beeldende kunst

Het plaatsen van een object voor de beeldende kunst is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. in de openbare ruimte, mag de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedragen en het object mag geen gevaar voor de verkeerssituatie opleveren;
- b. voor de voorgevelrooilijn van een gebouw mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 1 m² bedragen.

6) zonnecollectoren en -panelen

Het plaatsen van zonnecollectoren en -panelen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de voorgevelrooilijn van een gebouw zijn geen zonnecollectoren en -panelen toegestaan;
- b. achter de voorgevelrooilijn van een gebouw zijn zonnecollectoren en -panelen toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
- c. de plaatsing moet vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn;
- d. bestaande houtopstanden (gemeentelijke bomen, bomen op de Bomenlijst en vergunningplichtige bomen in Groene Kaart gebieden) moeten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

7) bouwwerken t.b.v. reclame-uitingen

Het plaatsen van reclame-uitingen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er is sprake van maximaal 1 vrijstaande reclame-uiting per bedrijf of kantoor op eigen terrein (niet zijnde als openbare ruimte ingericht terrein), met uitzondering van reclamevlaggen of banieren in vlaggenmasten;
- b. de reclame-uiting als bedoeld onder a mag maximaal 2 meter hoog zijn;
- c. gevelreclame mag de voorgevelrooilijn met maximaal 0,5 meter overschrijden;
- d. er is sprake van maximaal 3 vlaggenmasthouders aan de gevel per bedrijf;
- e. reclame-uitingen bij een beroep of bedrijf aan huis mogen uitsluitend aan de gevel worden bevestigd tot een oppervlakte van 0,5 m².

8) container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen

Het plaatsen van een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen (niet zijnde een openbare voorziening) is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. indien bovengronds geplaatst, bedraagt de oppervlakte niet meer dan 4 m²;
- c. de container wordt geplaatst in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw, ten dienste waarvan de container noodzakelijk is.

9) terrasschermen en parasols

Het plaatsen van schermen ter afscheiding van een terras en/of parasols op een terras zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het plaatsen van schermen is uitsluitend toegestaan bij volledige (lichte) horecafuncties in centrumgebied Bilthoven;
- b. de schermen mogen alleen voor of naast het pand geplaatst worden, waarbij de breedte van de eigen gevel bepalend is, binnen de markering zoals door de gemeente in de openbare ruimte is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van terrasschermen mag maximaal 1,80 meter zijn;
- d. het plaatsen van in de grond verankerde parasols bij een terras is toegestaan, mits de parasols niet breder zijn dan de breedte van de voor- of zijgevel en uitsluitend dienen ter overkapping van het terrasmeubilair dat is geplaatst en geen gesloten geheel vormen vanaf de gevel;
- e. het plaatsen van schermen of parasols mag niet leiden tot verlies van parkeerplaatsen of verkeershinder;
- f. de schermen en parasols dienen te voldoen aan de regels van het 'Beeldkwaliteitsplan Bilthoven centrum';
- g. het plaatsen van terrasheaters is jaarrond toegestaan.

10) overige bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het plaatsen van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de voorgevelrooilijn van een gebouw zijn geen andere dan hiervoor genoemde bouwwerken toegestaan;
- b. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan 3 meter.

Artikel 6

Tekst artikel 4 lid 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

1) dakterrassen

Een dakterras op woningvergrotingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afstand van het dakterras tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende woning een dakterras tegelijkertijd wordt gebouwd;
- b. de diepte van het dakterras gemeten vanuit de achtergevel mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het dakterras mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

2) balkons en galerijen

Het plaatsen en/of vergroten van een balkon en galerij is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- b. de plaatsing/vergroting vindt plaats in een gebouw met meerdere woningen.

3) dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw

Het plaatsen van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de daknok van de dakopbouw mag maximaal 2 meter hoger zijn dan de oorspronkelijke daknok;
- b. de goot van de dakopbouw mag niet hoger zijn dan de oorspronkelijke daknok;
- c. de goot van de gelijksoortige uitbreiding mag niet hoger zijn dan 1,75 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke goothoogte;
- d. het boeiboord mag niet hoger zijn dan 0,2 meter;
- e. overstekken mogen niet meer bedragen dan 0,1 meter;
- f. van het bepaalde onder a tot en met e kan worden afgeweken indien het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend.

4) uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard

Het uitbreiden van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan/beheersverordening wordt met niet meer dan 5 meter overschreden;
- b. de overschrijding van de bestemmingsgrenzen uit het geldende bestemmingsplan/beheersverordening bedraagt niet meer dan 3 meter.

5) voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Het uitbreiden van een bouwwerk met voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorgevelrooilijn mag met maximaal 50 cm worden overschreden;
- b. van de afstand van de zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelgrens dan wel de grens van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening mag met maximaal 50 cm worden afgeweken;
- c. de goot- en bouwhoogte mag met maximaal 50 cm worden overschreden.

Artikel 7

Tekst artikel 4 lid 5 bijlage II Besluit omgevingsrecht

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

1) masten voor mobiele telecommunicatie

Het plaatsen van een mast voor mobiele telecommunicatie is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een vrijstaande mast mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- b. bouwhoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, gemeten vanaf de voet van de mast;
- c. plaatsing van een mast op een gebouw is uitsluitend mogelijk indien het betreffende gebouw 15 meter of hoger is;
- d. de mast wordt niet geplaatst op monumenten;
- e. plaatsing op woongebouwen is slechts toegestaan, indien kan worden aangetoond, dat plaatsing elders niet mogelijk is.

Artikel 8

Tekst artikel 4 lid 6 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.

Artikel 9

Tekst artikel 4 lid 7 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.

Artikel 10

Tekst artikel 4 lid 8 bijlage II Besluit omgevingsrecht

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

Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.

Artikel 11

Tekst artikel 4 lid 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 of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Wijzigen gebruik woningen of bijbehorende bouwwerken:

1) bedrijfswoning naar kantoor-/bedrijfsactiviteiten

Het gebruiken van een bedrijfs- of dienstwoning voor bedrijf- of kantooractiviteiten is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit heeft geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling;
- b. parkeren dient in beginsel op eigen terrein plaats te vinden;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- e. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies of tot een verzwaring van de bedrijfsactiviteiten.

2) bedrijfswoning naar burgerwoning

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

3) Bed & Breakfast

Het gebruiken van een bijgebouw bij een woning of een deel van het hoofdgebouw ten behoeve van Bed & Breakfast (B&B) is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er is sprake van kortdurend verblijf van maximaal één week;
- b. er is sprake van maximaal twee kamers voor B&B, voor in totaal maximaal vier personen;
- c. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- d. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- e. de B&B-gelegenheid beschikt niet over een eigen kookgelegenheid;
- f. het bijgebouw beschikt niet over een eigen huisnummer;
- g. tussen het hoofdgebouw en de B&B-gelegenheid bestaat een duidelijke relatie;
- h. de B&B-gelegenheid dient te voldoen aan alle eisen die gelden voor een dergelijke gelegenheid;
- i. de B&B wordt gerund door de eigenaar/eigenaren c.q. hoofdbewoner(s) van de betreffende woning/hoofdgebouw.

4) aan huis verbonden beroep

Het gebruiken van woningen voor aan huis verbonden beroep is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van de footprint van een woning zelfstandig mag worden gebruikt;
- b. zelfstandig gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- e. de activiteiten mogen geen detailhandel (met afhaalfunctie aan huis) of seksinrichting betreffen. Ondergeschikte beroepsgerelateerde detailhandel (verkoop gelijktijdig bij een behandeling) en kantoor houden ten behoeve van een webshop is wel toegestaan;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;

5) kamerbewoning of appartementen

Het gebruiken van een woning, in een gebouw met een detailhandels-, centrum- of horecabestemming in centrumgebied Bilthoven of centrumgebied De Bilt ten behoeve van onzelfstandige kamerbewoning of appartementen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal kamers of appartementen betreft maximaal vier en zijn gelegen op de verdieping(en);
- b. de activiteit mag geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- c. de activiteit mag niet leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van de functie op de begane grond en omliggende functies;
- d. de activiteit mag geen nadelige gevolgen hebben voor de (woon)omgeving;
- e. in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

6) logiesfunctie voor werknemers en opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.

Wijziging gebruik niet-woonfunctie naar woonfunctie:

7) voormalige woningen

Het gebruiken van een gebouw met een niet-woonbestemming als woning is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er is sprake van een voormalige woning, die in het verleden legaal in gebruik is geweest als woning;
- b. er is sprake van een eigen ingang en huisnummer voor de woning;
- c. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- d. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de functie op de begane grond en omliggende functies;
- e. in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

8) wonen in kantoorgebouwen

Het gebruiken van een gebouw met een kantoorbestemming ten behoeve van wonen in de vorm van één of meerdere woningen of onzelfstandige woonruimte(n) is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- d. in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

9) wonen in gebouwen maatschappelijk of dienstverlening

Het gebruiken van een gebouw met een bestemming maatschappelijk of dienstverlening ten behoeve van wonen in de vorm van één of meerdere woningen of onzelfstandige woonruimte(n) is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gebouw ligt in overwegende woonomgeving;
- b. de onzelfstandige woonruimte is toegestaan voor de duur van maximaal vier jaar;
- c. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- d. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
- e. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- f. in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

10) wonen in gebouw detailhandels- of horecabestemming

Het gebruiken van een gebouw met een detailhandels- of horecabestemming ten behoeve van wonen in de vorm van één of meerdere woningen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gebouw ligt in een overwegende woonomgeving;
- b. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- c. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
- d. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- e. in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

11) wonen in gebouwen met een bedrijfsbestemming

Het gebruiken van een gebouw met een bedrijfsbestemming ten behoeve van wonen in de vorm van één of meerdere woningen is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gebouw ligt in een overwegende woonomgeving;
- b. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- c. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
- d. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- e. in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

12) logiesfunctie voor werknemers en opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.

Wijziging gebruik niet-woonfunctie naar andere niet-woonfunctie:

13) niet-woongebouw

Het gebruiken van een bestaand niet-woongebouw ten behoeve van een andere niet-woonfunctie is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 'd' mogen de activiteiten wel detailhandel en horeca betreffen voor zover vallend in het centrumgebied Bilthoven en een centrumbestemming op het perceel rust. Zware horeca zoals bedoeld in bijlage 3 is uitgesloten;

- f. het gebruiken van gebouwen met een bedrijfsbestemming anders dan voor bedrijven is op de volgende plaatsen niet toegestaan:
- Bedrijventerrein Larenstein te Bilthoven;
 - Bedrijventerrein/gebied Dierenriem te Maartensdijk;
 - Bedrijventerrein/gebied Industrieweg te Maartensdijk;
 - Bedrijventerrein/gebied Koningin Wilhelminaweg te Groenekan;
- g. de activiteiten mogen geen bedrijfsfunctie of zelfstandige kantoorfunctie betreffen;

14) gebouw met bovenwoning

Het gebruiken van een begane grond van een hoofdgebouw waarbij op de begane grond geen woonbestemming aanwezig is en op de verdieping wel een woonbestemming aanwezig is, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de (woon)omgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 'd' mogen de activiteiten wel detailhandel en lichte horeca, zoals bedoeld in bijlage 3 betreffen voor zover vallend in het centrumgebied Bilthoven en een centrumbestemming op het perceel rust.
- f. de activiteiten mogen geen bedrijfsfunctie of zelfstandige kantoorfunctie betreffen.

Artikel 12

Tekst artikel 4 lid 10 bijlage II Besluit omgevingsrecht

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

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij 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,
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.

Artikel 13

Tekst artikel 4 lid 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.

Binnen de bebouwde kom:

1) opslagterrein en tijdelijke werkterrein ten behoeve van bouwplaats

Het gebruiken van gronden ten behoeve van een opslagterrein- en/of een tijdelijke werkterrein ten behoeve van een bouwplaats is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten vinden plaats gedurende meer dan 30 dagen achtereenvolgend;
- b. de activiteiten vinden plaats in de onmiddellijke nabijheid van de bouw-, sloop of (grootschalige) onderhoudswerkzaamheden en kan niet op het terrein van de werkzaamheden zelf worden gesitueerd;
- c. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ten tijde van de bouwwerkzaamheden;
- d. het terrein is voorzien van een deugdelijke afzetting;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. er mag geen onevenredige hinder optreden voor de (woon)omgeving.

2) tijdelijke noodvoorziening

Het gebruiken van gronden ten behoeve van een tijdelijke noodvoorziening is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten vinden plaats gedurende een bouw-, sloop- of onderhoudsperiode of verhuizing.
- b. de tijdelijke unit mag enkel worden geplaatst ten behoeve van detailhandel, dienstverlening of maatschappelijk;
- c. de bereikbaarheid voor hulpdiensten is gewaarborgd;
- d. er mag geen onevenredige hinder optreden voor de (woon)omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. de activiteiten vinden plaats gedurende maximaal twee jaar;
- g. verlenging van de termijn is mogelijk, mits de initiatiefnemer de noodzaak hiertoe onderbouwt.

3) tijdelijke woonunit

Het gebruiken van gronden ten behoeve van een tijdelijke woonunit is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het betreft tijdelijke woning(en) met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens;
- b. toewijzing van de woonruimte aan de huurder verloopt via Woningnet of via bemiddeling door gemeente De Bilt en/of woningcorporatie;
- c. er mag geen onevenredige hinder optreden voor de (woon)omgeving;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. de tijdelijke woonunits mogen enkel binnen de rode contour, zoals die door de provincie Utrecht zijn vastgesteld, geplaatst worden;
- f. in de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat de vergunninghouder na het verstrijken van de termijn van ten hoogste 10 jaar verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

4) bevolkingsonderzoek

Het gebruiken van gronden ten behoeve van een voorziening in het kader van bevolkingsonderzoek of onderzoek van soortgelijke strekking is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels;

- a. de activiteiten vinden plaats gedurende maximaal een half jaar;
- b. de rechthebbende van het betrokken perceel heeft toestemming gegeven;
- c. er mag geen hinder optreden voor de (woon)omgeving;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

5) evenementen

Het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben;
- b. voor het parkeren dienen toereikende voorzieningen te worden getroffen;
- c. er mag geen geluidsoverlast voor de omgeving ontstaan;
- d. omliggende functies mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. voor eventuele nadere voorwaarden wordt verwezen naar het Evenementenbeleid gemeente De Bilt.

Buiten de bebouwde kom:

6) tijdelijke noodvoorziening

Het gebruiken van gronden ten behoeve van een tijdelijke noodvoorziening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten vinden plaats gedurende een bouw-, sloop- of onderhoudsperiode of verhuizing.
- b. de tijdelijke unit mag enkel worden geplaatst ten behoeve van detailhandel, dienstverlening of maatschappelijk;
- c. de bereikbaarheid voor hulpdiensten is gewaarborgd;
- d. er mag geen onevenredige hinder optreden voor de (woon)omgeving;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. de activiteiten vinden plaats gedurende maximaal twee jaar;
- g. verlenging van de termijn is mogelijk, mits de initiatiefnemer de noodzaak hiertoe onderbouwt.

7) tijdelijke woonunit

Het gebruiken van gronden ten behoeve van een tijdelijke woonunit is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het betreft tijdelijke woning(en) met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens;
- b. toewijzing van de woonruimte aan de huurder verloopt via Woningnet of via bemiddeling door gemeente De Bilt en/of woningcorporatie;
- c. er mag geen onevenredige hinder optreden voor de (woon)omgeving;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. de tijdelijke woonunits mogen enkel binnen de rode contour, zoals die door de provincie Utrecht zijn vastgesteld, geplaatst worden;
- f. in de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat de vergunninghouder na het verstrijken van de termijn van ten hoogste 10 jaar verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

8) evenementen

Het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen buiten de bebouwde kom is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling hebben;
- b. voor het parkeren dienen toereikende voorzieningen te worden getroffen;
- c. er mag geen geluidsoverlast voor de omgeving ontstaan;
- d. omliggende functies mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden die het bestemmingsplan in dat gebied beoogt te beschermen;
- f. voor eventuele nadere voorwaarden wordt verwezen naar het Evenementenbeleid gemeente De Bilt.

4. Slotbepalingen

Artikel 14 Maatwerk

Voor wat betreft de wijzigingen, uitbreidingen van of een bijbehorend gebouw bij een ander gebouw waarin de beleidsregels niet voorzien, geldt dat medewerking aan de afwijkingsprocedure slechts plaatsvindt, indien de locatie en de situering van het plan ruimtelijk naar het oordeel van het college als wenselijk en toelaatbaar wordt beschouwd. Dit dient te blijken uit de aanvraag die voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 15 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om 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 de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 16 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 17 Citeertitel

Dit besluit kan worden aangehaald als "Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor Gemeente De Bilt 2014" (2.12 beleid De Bilt 2014).

5. Toelichting

Artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft zelf al zekere beperkingen aan de reikwijdte om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo. Toch zijn de toepassingsmogelijkheden vaak zeer ruim en biedt de wet ruimte tot invulling via eigen (gemeentelijk) beleid. Over het algemeen houden deze beleidsregels dan ook een nuancering in van de planologische kruimelgevallen, met name door het stellen van criteria, zoals maximale afmetingen. Een nuancering die gebaseerd is op de Biltse situatie, waarbij het ruimtelijk kader als vastgelegd in het bestemmingsplan-handboek de basis vormt. Zodoende zijn hieronder de beleidsregels artikelsgewijs toegelicht en is het gemeentelijke uitgangspunt gegeven.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In de beleidsregels is bij de begripsbepalingen gebruik gemaakt van definities uit bestemmingsplannen en de beleidsregels van gemeente De Bilt. Daarnaast wordt aangesloten bij de definities uit de Wabo en het Bor.

Artikel 2 Wijze van meten

In de beleidsregels is bij de wijze van meten gebruik gemaakt van de wijze van meten uit de bestemmingsplannen van gemeente De Bilt en het Bor.

Artikel 3 Bijbehorend bouwwerk

Voordat men aan de toepassing van afwijkingmogelijkheden toekomt, moet eerst gekeken worden naar de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. Is een bepaald bouwwerk niet vergunningvrij, dan kan gekeken worden in hoeverre het bestemmingsplan of de beheersverordening nog mogelijkheden biedt. Zouden ook daar geen mogelijkheden meer bestaan, dan komt men toe aan de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan/beheersverordening. Bij de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan of beheersverordening zijn de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen al meegewogen. Het kan dus zijn dat er geen extra mogelijkheden worden gecreëerd omdat de mogelijkheden vergunningvrij al ruim voldoende zijn.

binnen bebouwde kom

In de beleidsregels is onderscheid gemaakt tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Voor de grens hiertussen is aangesloten bij de contourenkaart van de bestemmingsplannen, waarbij onderscheid is gemaakt in bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied en de bestemmingsplannen voor de kernen. Deze is weergegeven in bijlage 1.

In het geval van een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning binnen de bebouwde kom, gelden de bouwregels voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsstandaard. Het uitgangspunt van een flexibele en globale bestemmingsstandaard, garandeert al voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Voor gebieden waar nog geen actueel bestemmingskader geldt, bestaat met deze beleidsregels dezelfde mogelijkheid voor ondergeschikte uitbreidingen.

Uitbreiding aan de voorgevel

Ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel zijn toegestaan. De ondergeschiktheid houdt in dat met het oog op de stedenbouwkundige opzet in principe niet over de gehele breedte van de voorgevel mag worden uitgebreid. Uitgangspunt vormt altijd het bestaande kozijn aan de voorzijde. De diepte van een erker mag bij een uitbreiding aan de voorgevel altijd maar maximaal 1 meter zijn.

Van de maximale diepte van de uitbreiding van 1 meter en de afstandseis tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden afgeweken mits er al eerder bij vergelijkbare gevallen voor dergelijke bebouwing vergunning is verleend. Er is dan geen sprake meer van aantasting van de stedenbouwkundige opzet, omdat al eerder medewerking is verleend aan soortgelijke gevallen in de directe omgeving. Ook als burens tegelijkertijd een erker realiseren kan afgeweken worden van de voorgeschreven zijdelingse afstand.

Indien men de erker wil doortrekken en daar een overkapping aan vastmaakt voor boven de entree, dan is dat mogelijk. De diepte van de luifel is dan gelijk aan de erker.

Uitbreidingen aan de voorgevel zijn niet toegestaan bij een monument of beschermd dorpsgezicht.

Ook in aangewezen cultuurhistorische gebieden zijn dergelijke uitbreidingen niet toegestaan. Dit is een onwenselijke verdichting en kan leiden tot een aantasting van het ruimtelijk beeld.

Uitbreiding achter- en zijgevel

Bij sommige percelen lopen de beide zijdelingse perceelsgrenzen naar een punt; er bestaat dan feitelijk geen achterste perceelsgrens. Het kan wenselijk zijn een uitbreiding toe te staan, maar om te voorkomen dat, ondanks de diepe punt, het smaller wordende perceel te zeer verdicht wordt, is een maximale uitbreiding van 3 meter diepte mogelijk. Hiermee worden ook de naastgelegen percelen beschermd.

Ten aanzien van het bepaalde in lid 2 onder d, lid 3 onder d en lid 5 onder c geldt dat het omwille van de isolatie-eisen uit het Bouwbesluit noodzakelijk kan zijn dat er 30 centimeter boven de hoogte van de eerste verdieping gebouwd wordt. Zo kan voldaan worden aan de technische eisen.

De maximale bouwhoogte van woningvergrotingen mag 2 meter meer dan de toegestane goothoogte, Daarmee creëren we ruimte voor esthetische afwerking. Een functionele ruimte in de kap is toegestaan, mits deze en de rest van de woning uiteraard voldoet aan de geldende technische eisen (Bouwbesluit). De goot- en bouwhoogte van woningvergroting wordt gemeten vanaf peil; verdiept bouwen, waarbij de begane grond vloer onder het maaiveld wordt gerealiseerd, wordt hiermee niet mogelijk gemaakt. Voor onderkeldering gelden aparte regels.

Hoekjesregel

Bij een uitbreiding aan de zij- en achtergevel kan de situatie ontstaan dat de hoek tussen beide ruimten niet bebouwd kan worden. Om dit mogelijk te maken en zo een architectonische en stedenbouwkundige eenheid te creëren is een 'hoekjes-regeling' opgenomen.

Inmiddels is al een groot aantal bestemmingsplannen geactualiseerd en is maatwerk voor dat specifieke gebied gecreëerd in het specifieke bestemmingsplan. Het is niet logisch om af te wijken van dergelijke bestemmingsplannen met een algemeen beleid dat voor de gehele gemeente geldt. Daarom gelden voor de woningvergrotingen aan de zij- en achtergevel, alsook voor woningvergroting door middel van de hoekjesregel een beperking. Indien in het bestemmingsplan voor het betreffende perceel zijdelingse afstanden en/of een bouwvlak zijn opgenomen, gelden de afwijkingsregels niet, indien de grenzen van die bouwvlakken of te respecteren zijdelingse perceelsafstanden worden overschreden. Zo worden de stedenbouwkundige visies die onder die bestemmingsplannen liggen gerespecteerd.

Bijgebouwen bij een ander gebouw dan een woning

Voor bijgebouwen bij een ander gebouw dan een woning is de oppervlakte beperkt tot 25 m² en sluiten we voor de goot- en bouwhoogte aan bij de bestaande bepalingen uit het bestemmingsplan/beheersverordening. Een grotere oppervlakte dan 25 m² vinden we niet wenselijk omdat het vergunningvrije bouwen en het bestemmingsplan ook al voldoende mogelijkheden bieden.

Mantelzorg/aangepast wonen

Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van mantelzorg of ten behoeve van aangepast wonen door de hoofdbewoner is toegestaan. Het bieden van de mogelijkheid voor mantelzorg is van belang voor de leefbaarheid van de gemeente en is als een urgente reden aan te merken op basis waarvan het afwijken van de standaard bebouwingsregels mogelijk moet zijn. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid gecreëerd voor de hoofdbewoner om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Vandaar dat deze uitbreidingsmogelijkheid geboden wordt voor gebieden waar bestaande bestemmingsplannen dit nog niet mogelijk maken.

Het gaat hier om zorg binnen de bebouwde kom. De maximale oppervlakte is daarom gesteld op 50 m². Qua bouwhoogte sluit de maatvoering aan bij de 'normale' uitbreidingsmogelijkheden of de maatvoering in de meeste bestemmingsplannen (voor bijgebouwen).

Bij beëindiging van de mantelzorg wordt het bijgebouw weer teruggebracht in de staat van bijgebouw, dat wil zeggen functioneel ondergeschikt aan wonen. Daarmee moeten de sanitaire voorzieningen en een eventuele keuken worden verwijderd.

Tijdelijke unit

Tot de inwerkingtreding van dit 2.12 beleid, gold apart beleid voor het plaatsen van tijdelijke woonunits. Doordat de tijdelijke woonunits nu onder de reikwijdte van de kruimelgevallen zijn komen te vallen (en daarmee onder de reguliere procedure), is apart beleid niet langer noodzakelijk. De uitgangspunten uit dat beleid zijn opgenomen in deze beleidsregels.

Ingeval er tijdelijke woonruimte moet worden geplaatst, bijvoorbeeld ten behoeve van een verbouwing of nieuwbouw van de woning, kan dit op hetzelfde terrein als het nieuw te bouwen of te verbouwen huis. De nieuw te bouwen of reeds bestaande, te verbouwen woning wordt dan aangemerkt als hoofdgebouw en de tijdelijke woonruimte als bijbehorend bouwwerk. Het kan om redenen veiligheid en toezicht op de bouwlocatie wenselijk zijn om bij de locatie te wonen in verband met de bescherming van eigendommen.

De termijn die doorgaans benodigd is voor het verbouwen of nieuw bouwen van een woning ligt tussen de 1 tot 3 jaar maximaal. Bij inbreidingslocaties waar meerdere woningen worden gebouwd (woonwijk), is het niet wenselijk tijdelijke woningen op te richten. Dit kan het bouwproces frustreren.

Dakhellingsgraad

In een aantal bestemmingsplannen is een bepaling opgenomen over een dakhellingsgraad bij woningen. Deze dakhellingsgraad stemt echter niet altijd overeen met de dakhellingsgraad van de reeds aanwezige, oorspronkelijke woningen. Deze graad is namelijk hoger dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Bij een uitbreiding van de woning kan dan in sommige gevallen niet worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen dakhellingsgraad, terwijl de dakhellingsgraad niet verandert ten opzichte van hoe deze was. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk af te kunnen wijken van de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

Onderkeldering

Onder onderkeldering wordt verstaan het bouwen van een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer. In de meeste recente bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is opgenomen dat onderkeldering van woonbebouwing is toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. In een aantal oudere bestemmingsplannen is onderkeldering in zijn geheel niet mogelijk gemaakt. Bij een aantal bestemmingsplannen is een bepaling over onderkeldering opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. Hierbij wordt verwezen naar een vrijstellingsbepaling, welke niet expliciet in de planvoorschriften is opgenomen. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen onderkeldering van de bebouwing binnen de bebouwde kom. De onderkeldering mag niet leiden tot een extra woonlaag, zoals bijvoorbeeld een souterrain. De in de kelder ongebrachte functie dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Voor ventilatie en daglichttoetreding kan het wenselijk zijn om koekoeken aan te brengen. Deze dienen ondergeschikt te zijn. Bij onderkeldering gaat het om bouwen in één laag.

buiten bebouwde kom

Voor percelen buiten de bebouwde kom zijn wij van mening dat slechts in uitzonderlijke gevallen medewerking kan worden verleend aan afwijking van het bestemmingsplan. Dit betreft het geval van een tijdelijke woonunit (zie ook onder 'binnen bebouwde kom') en ingeval van (mantel)zorg.

Bij woningen zijn wij van mening dat de vergunningsvrije mogelijkheden meer dan voldoende zijn. In het buitengebied zijn de percelen overwegend ruimer dan 300m². Daarmee vallen dergelijke percelen in de ruimste categorie vergunningvrij. Bij percelen vanaf ca. 900 m² kan tot maximaal 150 m² vergunningvrij aan bijbehorende bouwwerken worden neergezet.

In ons buitengebied is de bestaande maatvoering van gebouwen maatgevend. Veel woningen hebben al een grote hoeveelheid bijgebouwen op het perceel staan, als overblijfsel van de voormalige agrarische bedrijfsvoering. Om de kwaliteit van ons overwegend open buitengebied te behouden en verdere 'verstening' tegen te gaan, staan wij verdere afwijkingen van onze bestemmingsplannen niet toe. Daarbij speelt ook een rol dat het merendeel van deze bestemmingsplannen onlangs is geactualiseerd en geacht wordt ons meest recente planologische beleid te bevatten.

Slechts in gevallen van zorg (mantelzorg of aangepast wonen voor de hoofdbewoner) is het realiseren van een bijbehorend bouwwerk mogelijk. In de praktijk zullen de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen al voor het merendeel in de behoefte op het gebied van mantelzorg voorzien.

Voor bijgebouwen geldt dat het moet gaan om een nieuw bijgebouw of een uitbreiding van dat bijgebouw. Het wijzigen van gebruik van een bestaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg is niet mogelijk op basis van dit artikel.

Voor agrarische bedrijven is in alle bestemmingsplannen een bouwvlak opgenomen. Daarmee worden ruim voldoende bouwmogelijkheden gecreëerd. Vaak kan met een binnenplanse afwijking het bouwvlak nog vergroot worden indien dit nodig is voor de bedrijfsvoering. Het is dan ook niet nodig om nog aanvullende mogelijkheden te creëren voor bijbehorende bouwwerken bij zulke agrarische bedrijven. Bij bijvoorbeeld kantoren en bedrijven in het buitengebied zijn in de bestemmingsplannen voor het buitengebied al zulke specifieke regelingen opgenomen dat verdere afwijkingen daarvan niet nodig worden geacht.

De meeste recreatiewoningen liggen op recreatieparken in ons buitengebied. Hiervoor zijn recent bestemmingsplannen vastgesteld, waarbij specifieke regelingen zijn opgenomen met betrekking tot de oppervlakte van de recreatiewoningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Het is dan ook niet wenselijk hier verder van af te wijken.

Artikel 4 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 het 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 Bouwwerk geen gebouw zijnde

De bepalingen uit het Bor zijn erg algemeen en ruim geformuleerd. Deze beleidsruimte kan leiden tot een onwenselijke ruimtelijke situaties. De bepalingen als opgenomen in de bestemmingsstandaard gelden als uitgangspunt. Vergunningvrij zijn voor de voorgevelrooilijn in principe geen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, behalve tenzij de bouwhoogte niet meer is dan 1 meter. Achter de voorgevelrooilijn is een maximale hoogte voor erfafscheidingen van 2 meter toegestaan.

In aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen is een bepaling opgenomen dat erf- of perceelsafscheidingen mogen worden opgericht op percelen waar geen gebouwen staan. Bij de meeste percelen is dit al vergunningsvrij op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Bor, behalve bij

percelen die zijn aangewezen als monument. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft een ieder het recht zijn perceel af te scheiden. Met deze bepaling wordt het oprichten van een erf- of perceelsafscheiding, ook bij percelen waar dit niet vergunningsvrij is, mogelijk gemaakt.

Voor hoekpercelen is een uitzondering. Bij dergelijke vaak 'open' percelen is het wenselijk om een mogelijkheid te bieden het perceel af te scheiden. Door twee voorgevelrooilijnen zou dit met maximaal 1 meter rondom onvoldoende mogelijkheden bieden. Daarom mag vanaf 1 meter achter de voorgevel(lijn) ook een erfafscheiding van 2 meter worden opgericht.

Voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn kan het wenselijk zijn om meer dan 1 meter hoogte toe te staan. Veiligheid kan hier een reden voor zijn. Wel moet de hogere erfafscheiding passen in het straatbeeld en mag het de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.

Als de uiterlijke kenmerken van de omgeving en de verkeersveiligheid het toelaten, kan ook bij hoekpercelen een hekwerk van 1,5 meter voor de voorgevel worden gerealiseerd.

Speelvoorzieningen kunnen vaak vergunningsvrij worden opgericht, mits passend binnen het bestemmingsplan. Naast de vergunningsvrije mogelijkheden, bestaat ook de mogelijkheid om bij eventuele andere bestemmingen openbare speelvoorzieningen op te richten. Om de veiligheid van de gebruikers te waarborgen is het vaak wenselijk deze speelplaatsen af te scheiden door middel van bijvoorbeeld hekwerk. De terreinafscheiding zorgt ook voor een beperking van overlast voor omwonenden of bijvoorbeeld weggebruikers in de buurt van de speelvoorziening. Gelet op de mogelijke omvang van een speelvoorziening, is een terreinafscheiding van maximaal 2 meter hoogte mogelijk op grond van deze beleidsregels.

Voor vlaggenmasten aan de voorzijde is het wenselijk een uitzondering te maken. Deze staan juist vaak voor op percelen. Vergunningvrij kan 1 mast worden opgericht van maximaal 6 meter. Met deze afwijkingregels kan een mast van maximaal 7 meter worden opgericht bij woningen. Er is daarnaast een aantal veel voorkomende bouwwerken (ballenvangers, ooievaarsnesten, lichtmasten bij sportvelden) waarvoor een regeling is opgenomen, nu deze soms niet in het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn opgenomen en waar het toch wenselijk is om gemakkelijk medewerking aan te kunnen verlenen.

Om te komen tot een eenduidige regeling in hele gemeente voor zwembaden, is voor zwembaden/zwembadenvijvers een aparte regeling opgenomen. Omdat het aanleggen van zwembaden/zwembadenvijvers in veel bestemmingsplannen niet geregeld is, is het wenselijk deze mogelijkheid te creëren door middel van dit beleid. De mogelijkheid geldt alleen voor grote percelen (1000m²>). Naast de omgevingsvergunning voor het afwijken bestemmingsplan op grond van dit beleid, dient voldaan te worden aan de eisen zoals neergelegd in de Provinciale Milieuverordening Utrecht als het te bebouwen perceel is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Mocht toestemming nodig zijn op basis van deze verordening, dan haakt deze toestemming aan bij de omgevingsvergunning. Daarnaast dient voldaan te worden aan de bepalingen zoals neergelegd in de APV ten aanzien van geluidhinder.

Voor objecten van beeldende kunst in de openbare ruimte is een regeling opgenomen. Dergelijke bouwwerken worden vaak geplaatst bij wegen, op pleinen en rotondes. Sommige bestemmingsplannen kennen (nog) geen regeling voor kunstwerken in de openbare ruimte. Omdat kunstwerken kunnen bijdragen aan de inrichting van de openbare ruimte, maakt dit beleid het plaatsen ervan mogelijk, mits geen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan. Ook aan het plaatsen van een object van beeldende kunst voor de voorgevelrooilijn, hebben we voorwaarden verbonden. Omdat een kunstwerk ook een bouwwerk is, zal de welstandscommissie, indien niet gelegen in een welstandsvrij gebied, in het kader van de activiteit 'bouwen' het kunstwerk beoordelen in relatie tot de redelijke eisen van welstand.

Gemeente De Bilt heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Dit komt onder meer tot uiting in het 'Convenant Duurzaam Bouwen'. Daarnaast willen we ook kleinere particuliere initiatieven die gericht zijn op duurzame energieopwekking faciliteren door hiervoor in deze beleidsregels mogelijkheden op te nemen. Uiteraard is een goede inpassing in de omgeving hierbij wel een belangrijk aandachtspunt.

Bestemmingen liggen vaak strak op gevels geprojecteerd. Zeker in centrumgebieden kan dit ondernemers beperken omdat reclame-uitingen dan niet in het bestemmingsplan passen. Reclame-uitingen zijn niet altijd een bouwwerk (en daarmee vergunningplichtig) maar in veel gevallen wel. Een wildgroei aan reclame-uitingen moet voorkomen worden, maar reclame en ondernemen gaan hand in hand. De gemeente neemt daarom een afwijkingmogelijkheid op voor reclame-uitingen. Aan de gevel mag de reclame-uiting maximaal 50 cm uitsteken vanaf de gevel. De reclame-uiting moet op de gevel van het pand bevestigd zijn, waar de reclame voor dient.

Op eigen terrein mag een staande reclame-uiting worden geplaatst van maximaal 2 meter hoogte. Ook voor mensen die een beroep aan huis uitoefenen en daarvoor op grond van dit beleid een omgevingsvergunning voor nodig hebben, is een mogelijkheid gecreëerd om een (kleine) reclame-uiting te realiseren.

Bij veel appartementengebouwen zien we voorzieningen voor de inzameling van afval in de openbare ruimte. Deze worden vaak mee-ontworpen bij de inrichting van die openbare ruimte. Wanneer dergelijke voorzieningen echter niet openbaar toegankelijk zijn, zijn ze vergunningplichtig. Veelal voorziet de bestemming ter plaatse niet in dergelijke bouwwerken. Met deze afwijkingmogelijkheid kan er toch op een eenvoudige wijze worden meegewerkt aan deze voorziening.

Er wordt voor de mogelijkheid van terrasschermen en parasols onderscheid gemaakt tussen enerzijds detailhandel – met ondergeschikte horeca – en anderzijds een volledige (lichte) horeca functie. Bij de eerste functie zal door het plaatsen van een scherm te veel nadruk worden gelegd op het ondergeschikte horecadeel, terwijl de hoofdfunctie detailhandel is. Schermen zijn daar dan ook niet toegestaan. Bij volledige (lichte) horecafuncties is het plaatsen van een terrasschermer toegestaan. Terrassen maken onderdeel uit van de horeca-inrichting.

Vaste overkappingen zijn niet toegestaan (zoals luifels e.d.). Voor de esthetische vormgeving wordt aangesloten bij het Beeldkwaliteitsplan Bilthoven Centrum zoals dat is vastgesteld op 28 oktober 2010.

Op 30 november 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen inzake het plaatsen van terrasheaters. De regeling omtrent terrasheaters was niet voor de hele gemeente gelijk. In de “Correctieve herziening bestemmingsplannen De Bilt” is een afwijkende regeling opgenomen. Omdat het ongewenst is als niet overal in de gemeente hetzelfde beleid wordt gevoerd omtrent terrasheaters, is de regeling in deze beleidsregels aangepast. Het plaatsen van terrasheaters is daarom met ingang van de inwerkingtreding van deze beleidsregels jaarrond toegestaan in plaats van uitsluitend vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.

Artikel 6 Dakterrassen, balkon, buitenruimte, dakkapel, dakopbouw of soortgelijke uitbreiding, uitbreidingen van ondergeschikte aard en isolerende maatregelen

In een aantal bestemmingsplannen is een bepaling opgenomen over dakterrassen. Voor dit beleid is aangesloten bij deze bepaling.

Bij appartementengebouwen (een gebouw met meerdere woningen) vindt met name bij renovatieprojecten (Duurzaam Bouwen en veiligheid) vaker een upgrade van balkons en galerijen plaats. De afmetingen van deze bouwwerken wijzigen hierbij ook. Het bestemmingsplan / de beheersverordening voorziet niet in alle gevallen in deze mogelijkheid. De voorgevel van gebouwen valt niet in alle gevallen samen met de bestemmingsgrens. Met deze afwijkingmogelijkheid kan er toch op een eenvoudige wijze worden meegewerkt aan deze voorziening.

Voor de dakkapel en dakopbouw is qua definities aangesloten bij de in de Welstandsnota Gemeente De Bilt gehanteerde begrippen.

Bij bouwdelen van ondergeschikte aard gaat het om bijvoorbeeld liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, brandtrappen of glazenwasserinstallaties. Voor de maatvoering is aangesloten bij de maatvoering die in de meest geactualiseerde bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

Het is mogelijk om voor bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar gericht zijn op het isoleren van bestaande gebouwen, een vergunning te verlenen. Dit kan bijvoorbeeld zijn in het kader van het nationale project ‘De Stroomversnelling’ (nul-op-de-meter-verbouwingen), waarbij het energieverbruik in bestaande woningen drastisch naar beneden wordt gebracht met als doel energieneutraal te worden. ‘De Stroomversnelling’ is een samenwerking van partijen en aanbieders die vraag en aanbod gaan creëren voor zogeheten ‘nul-op-de-meter-verbouwingen’ van rijwoningen uit de periode 1950–1980. De woningen worden dusdanig geïsoleerd en aangepast dat ze energieneutraal worden. In het project werken (bouw)partijen en toeleveranciers samen met gemeenten, woningbouwcoöperaties, energiecoöperaties en wijkambassadeurs.

De voorgevelrooilijn, de zijdelingse afstand tot de bouwperceelgrens dan wel het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte mogen om deze reden met maximaal 50 cm worden overschreden. Dit mag ondanks dat er in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening een voorgevelrooilijn, een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is opgenomen, een bouwvlak of een goot- en bouwhoogte is opgenomen. Gelet op onze welstandsnota (december 2013) zal, ook in een welstandsvrij gebied, een dergelijk bouwplan moeten worden beoordeeld door de welstandscommissie. Dit is omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 7 Antenne-installatie

De gemeente De Bilt wil dat antenne-installaties op een stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoorde wijze ingepast worden in het landschap en de bebouwde omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat er regels en richtlijnen vastgesteld worden voor de plaatsing van antennemasten.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- medewerking verlenen aan het opbouwen van netwerken voor mobiele telecommunicatie;
- waarborgen dat de antenne-installaties op een veilige wijze zijn opgesteld;
- aantasting van het landschap en horizon zoveel mogelijk beperken door site-sharing te stimuleren
- aantasting van het woongenot tegengaan door antenne-installaties van woongebouwen te weren en er voor zorgen dat antenne-installaties in overeenstemming zijn met het betreffende bestemmingsplan, het welstandsbeleid en de bouwverordening.

Binnen de bestemmingsstandaard zijn vrijstaande masten tot 50 meter toegestaan. Artikel 4 bijlage II Bor biedt echter slechts ruimte tot 40 meter. In de meeste bestemmingsplannen is het bouwen van een antennemast reeds mogelijk gemaakt.

Artikel 8 Installatie bij glastuinbouw voor warmtekrachtkoppeling

Alleen indien de noodzaak wordt aangetoond, wordt medewerking verleend aan deze afwijking.

Artikel 9 Installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie

Alleen indien de noodzaak wordt aangetoond, wordt medewerking verleend aan deze afwijking.

Artikel 10 Niet ingrijpende herinrichting openbaar gebied

Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen of speelvoorzieningen.

Per geval zal een afweging worden gemaakt, waarbij in de motivering bij de aanvraag – zo nodig – zal moeten worden ingegaan op: de nut/noodzaak van de herinrichting, parkeerdruk in de omgeving, waarde van het groen, verkeersveiligheid en eventuele mogelijkheid tot compensatie van groen.

Wat onder 'niet-ingrijpend' moet worden verstaan, zal sterk afhangen van de omstandigheden van het geval.

Artikel 11 Wijziging van gebruik bestaande bouwwerken

Woonfunctie naar aan wonen gerelateerde functie

In beginsel willen wij vasthouden aan de bestaande woningvoorraad. Vanwege schaarste in de woningvoorraad in onze gemeente is een afname van woningen niet wenselijk is. Er zijn echter gevallen waarin wij ons kunnen voorstellen dat het gebruik als woning niet langer wenselijk is of dat het gebruik daarvan gedeeltelijk kan worden aangepast.

Aandachtspunt is wel dat zodra een woning in zijn geheel verdwijnt door omzetting naar een andere functie, er een onttrekkingvergunning nodig is op grond de regionale Huisvestingsverordening. Het kan dan zijn dat het verlies van de woning moet worden gecompenseerd (financieel of reëel). Deze afweging wordt in het kader van die vergunningprocedure gemaakt.

Een geval betreft de voormalige bedrijfs-/dienstwoningen. Het principe van een bedrijfswoning is niet meer van deze tijd. De behoefte om een dergelijke woning bij bedrijf of kantoor te hebben is dan ook niet meer aanwezig. Wij kunnen ons voorstellen dat het wenselijk is om in bestaande situaties de voormalige bedrijfswoning een andere functie te geven. Soms kan het wenselijk zijn om deze woning bij de bedrijfs- of kantoorfunctie te betrekken. Voorwaarde hiervoor is wel dat deze uitbreiding van het bedrijf of kantoor geen nadelige invloed mag hebben op omliggende woningen en functies. Daarvoor mag geen overlast ontstaan vanwege geur, geluid of anderszins. De initiatiefnemer dient dit bij zijn aanvraag aan te tonen. Hij kan hierbij gebruik maken van de Handreiking van de VNG 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'.

Wanneer een voormalige bedrijfswoning gebruikt gaat worden als burgerwoning zal hiervoor een individuele afweging worden gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zullen alle hierbij betrokken belangen moeten worden betrokken en zal de initiatiefnemer hiertoe een deugdelijke onderbouwing moeten aanleveren. Mogelijk dat dit tot gevolg heeft dat er voldaan moet worden aan een aantal (bijvoorbeeld milieukundige) voorwaarden.

Met een mogelijkheid tot het creëren van Bed & Breakfast wordt tegemoet gekomen aan een toenemende vraag. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat voldaan wordt aan de regels die gelden voor het exploiteren van een Bed & Breakfast, zoals bijvoorbeeld het niet mogen schenken van alcohol en het hebben van een exploitatievergunning. Ruimtelijk gezien zien wij geen bezwaren tegen dergelijke activiteiten mits de activiteiten niet leiden tot overlast, bijvoorbeeld in de vorm van parkeren. Het gebruik als B&B blijft functioneel ondergeschikt aan de woning. Er mogen maximaal twee kamers worden ingericht ten behoeve van een B&B. Over de kamers verdeeld mogen er maximaal vier bedden worden geplaatst voor maximaal vier personen. Eventuele gemeenschappelijke ruimtes blijven buiten beschouwing. Een B&B mag niet beschikken over een eigen kookgelegenheid. Een eigen kookgelegenheid wordt niet noodzakelijk geacht voor een B&B, omdat de verzorging van B&B-gasten zich beperkt tot logies en ontbijt.

Aan huis verbonden beroep is in het algemeen toegestaan in de gemeente. Uitgangspunt is dat de hoofdbewoner het beroep zelf uitoefent. De recente bestemmingsplannen in de gemeente hebben al een regeling die dit mogelijk maakt. Voor oudere bestemmingsplannen vormt de mogelijkheid in dit beleid het vangnet. Een goed woon- en leefklimaat moet worden gehandhaafd.

Met de studentenstad Utrecht en daarmee de Uithof op korte afstand vindt op dit moment op meerdere plekken al kamerbewoning of bewoning in appartementen plaats in onze gemeente, met name rond het gebied Hessenweg. Kamerbewoning is een specifieke vorm van bewoning in een onzelfstandige woonruimte, met name door studenten. Veelal is er sprake van een aantal kamers in een pand, waar gebruik wordt gemaakt van een of meer gezamenlijke voorzieningen. Een appartement heeft wel eigen voorzieningen. Zowel voor kamerbewoning als appartementen creëren we een mogelijkheid om dit boven een winkel, horecagelegenheid of andere centrumfunctie te realiseren. Daarbij stellen wij het maximum op vier kamers/appartementen. Ook hier is een goed woon- en leefklimaat het uitgangspunt en mogen er geen nadelige gevolgen zijn voor de woonomgeving. Daarbij zal de initiatiefnemer moeten aantonen, dat er bijvoorbeeld voldoende stallingsmogelijkheden zijn en dat de afvalvoorziening goed geregeld is. De initiatiefnemer zal hier ook moeten onderbouwen dat de kamers/appartementen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover een mogelijkheid tot logiesfunctie werknemers en opvang van asielzoekers of andere categorieën van vreemdelingen niet is geregeld in het bestemmingsplan / de beheersverordening, bekijkt het college een verzoek tot afwijking per geval afzonderlijk. Daarnaast is het tevens mogelijk dat een vergunning in het kader van brandveilig gebruik noodzakelijk is.

Niet woonfunctie naar woonfunctie

In de loop der jaren zijn woningen boven winkels of horeca in gebruik genomen als opslagruimte of kantoorruimte bij het ondergelegen bedrijf. Indien de wens bestaat dit weer een woning te maken, moet dit mogelijk zijn. Vaak kent de verdieping nog alle uiterlijke kenmerken van een woning. De ruimtelijke impact om op de verdieping weer een woning te realiseren is dan vrijwel nihil.

Door de overspannen kantorenmarkt ontstaat ongewenste leegstand. Om invulling te kunnen geven aan deze panden, bestaat een mogelijkheid om hier bijvoorbeeld woningen in te maken, al dan niet tijdelijk. Dit kunnen kamers zijn ten behoeve van studenten, maar ook studio's of appartementen, eventueel ook ten behoeve van zorg of antikraak. Wij zien in deze gevallen een groter belang in de voorkoming van leegstand dan om vast te houden aan de geldende kantoorbestemming. Hetzelfde geldt voor gebouwen met een maatschappelijke bestemming, zoals bijvoorbeeld schoolgebouwen of gebouwen waar voorheen een culturele instelling zat. Door velerlei oorzaken komen gebouwen met een maatschappelijke bestemming leeg te staan. Wanneer nog niet duidelijk is wat er op die plek gaat gebeuren, kan het wenselijk zijn tijdelijk of permanent invulling te geven aan zo'n gebouw met woningbouw, bijvoorbeeld studentenhuysvesting, ouderenhuisvesting of appartementen. Ook kan er sprake zijn van antikraak. Leegstand leidt tot verloedering en kan leiden tot criminaliteit en vernielingen. Dit is ongewenst. Vanwege de ligging in een woonomgeving wordt de mogelijkheid hiertoe wel beperkt tot een maximale termijn van vier jaar. Het belang van de woonomgeving wordt hiermee gerespecteerd. De termijn van vier jaar sluit aan bij de gemiddelde duur van nieuwe planvorming en -ontwikkeling van de betrokken locatie en vormt tegelijkertijd een prikkel voor de eigenaar om het pand een nieuwe invulling te geven. Tevens wordt hiermee de vestiging van jongeren/studenten in onze gemeente gestimuleerd. De termijn sluit bovendien aan bij de gemiddelde duur van een studie.

Detailhandel vindt hoofdzakelijk plaats in concentratiegebieden, zoals de centrumgebieden De Bilt, Bilthoven en in Maartensdijk. Her en der zijn nog losse detailhandelfuncties aanwezig.

Wanneer detailhandelfuncties buiten de centra willen omzetten naar een woonfunctie, is dit mogelijk. Dit zal de woonomgeving veelal ten goede komen en bovendien ten gunste van de parkeersituatie.

In sommige woongebieden is van oudsher een bedrijfsfunctie gevestigd. Vanuit milieuoogpunt kan dit hinderlijk zijn (bijvoorbeeld geluid en/of geur) en zou een woonfunctie beter passen in het bestaande pand. Hiermee wordt een concentratie van bedrijfsfuncties op de daarvoor bestemde locaties binnen de gemeente bevorderd. Voor het creëren van een woonfunctie dient dan in het kader van de goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat de woonfunctie inpasbaar is (bijv. akoestisch).

Niet-woonfunctie naar een andere niet-woonfunctie

In het centrumgebied Bilthoven, een gebied in ontwikkeling, is meer behoefte aan uitwisselbaarheid van functies. Detailhandel, dienstverlening en (lichte) horeca wisselen elkaar af en kunnen elkaar versterken. Het is wenselijk om dit te faciliteren.

De bestaande bedrijventerreinen en/of gebieden willen we graag behouden. Er is op slechts enkele plekken nog sprake van een concentratie van bedrijvigheid. Buiten die gebieden wordt slechts op zeer incidentele basis en na een uitgebreide ruimtelijke afweging bedrijvigheid toegestaan. Bedrijven toestaan door functiewijziging is veelal onwenselijk, vanwege de gevolgen voor de omgeving. Vanwege een overspannen kantorenmarkt is het niet wenselijk dat er nog nieuwe kantoren bij komen. Daarom is de wijziging naar kantoren uitgesloten.

Op het bedrijventerrein Rembrandtlaan e.o. vindt veel vermenging van functies plaats. Ook dienstverlening is al bij recht toegestaan. Er is een toenemende behoefte aan diverse functies in dit gebied. Gezien deze ontwikkeling en gelet op de ligging in de bebouwde kom, willen wij functievermenging faciliteren en is de uitzondering ten aanzien van de bedrijfsbestemming Rembrandtlaan e.o. geschrapt uit de beleidsregels. Verzoeken tot functiewijziging dienen wel voorzien te zijn van een onderbouwing waaruit blijkt dat e.e.a. ruimtelijk inpasbaar is (bijv. akoestisch).

Voor een pand met een bovengelegen woning is een beperking opgenomen. 'Zware' horeca (zoals restaurants, bars, cafe's of clubs) is daarbij niet mogelijk door middel van dit afwijkingenbeleid. Dit zou te veel overlast voor de woonomgeving kunnen veroorzaken. Zou hier sprake van zijn, dan wordt een afweging op planniveau gemaakt. In het centrumgebied vinden wij lichte horeca aanvaardbaar wanneer daarboven een woning is gelegen. Hiermee wordt aangesloten bij de mogelijkheden voor lichte horeca die reeds bij het centrumgebied Hessenweg mogelijk zijn.

In beginsel zou elke functie moeten kunnen, mits er geen hinder ontstaat voor de (woon)omgeving, het parkeren mogelijk is en omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Planschade

Het verlenen van een omgevingsvergunning (= planologische maatregel) voor het afwijken van een bestemmingsplan is op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een potentieel schadeveroorzakend besluit. Dat houdt in dat er mogelijk planschade kan ontstaan door de planologische maatregel. De eventuele schade leggen wij door aan de initiatiefnemer van het plan via een planschadeverhaalsovereenkomst. Zo zorgen wij ervoor dat eventuele schade niet voor rekening van de gemeente komt, maar voor rekening van degene die het initiatief heeft. Wij maken gebruik van een standaardovereenkomst. Deze zal voor het verlenen van een eventuele vergunning getekend moeten zijn.

Goede ruimtelijke ordening

Een woning is een geur- en geluidgevoelig object. Bij het toevoegen van een woonfunctie zal daarom moeten worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Dit is onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Ligt het pand bijvoorbeeld in de buurt van een spoorweg of in de geluidszone van een snelweg of 50km-weg, dan zal moeten worden aangetoond (door middel van een akoestisch onderzoek) dat voldaan wordt aan de wettelijke normen. Het kan zo zijn dat de toegestane geluidswaarden worden overschreden. In dat geval kan een hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder aan de orde zijn. Deze loopt dan gelijktijdig met de procedure van de omgevingsvergunning.

Hinder

Bij de wijziging van gebruik van een pand dient voorkomen te worden dat hinder optreedt (voor de woonsituatie). Hinder is een ruim begrip. Aan de hand van de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG kan het begrip worden geconcretiseerd. Twee vragen spelen hierbij een rol: 1. Is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en 2. Worden bestaande bedrijven/woningen in hun belangen geschaad? In de handreiking worden richtafstanden genoemd. Als de afstand tussen de milieuhinderlijke en de milieugevoelige functie groter is dan de richtafstand, dan valt doorgaans geen hinder te verwachten. Is de afstand kleiner, dan moet de situatie nader worden beschouwd. Aan de aanvrager kan gevraagd worden om aan de hand van de Handreiking van de VNG de situatie te beschrijven en te motiveren waarom de aanvrager meent dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Eventueel moeten maatregelen worden getroffen (een muur of afscheiding plaatsen of extra isolatie aanbrengen) om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Parkeren

Het parkeerbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan. De parkeerplaatsen moeten in beginsel op eigen terrein, dus binnen de grenzen van het te ontwikkelen kavel of projectgebied, gerealiseerd worden. Als er voldoende alternatieve mogelijkheden zijn, dan kan afgeweken worden van het vereiste van op eigen terrein parkeren. De parkeercijfers van het CROW worden als uitgangspunt gehanteerd. De gemeente De Bilt is opgedeeld in verschillende stedelijkheidsklassen, variërend van niet tot matig stedelijk. In het GVVP is deze indeling schematisch weergegeven. De klassen corresponderen met de parkeernormen.

Besluit MER

Op het moment dat sprake is van functiewijziging of afwijking voor tijdelijke termijn is medewerking via de kruimelgevallenregeling niet mogelijk als de activiteit voorkomt in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit mer (zie artikel 5 onderdeel 6 van Bijlage II van het Bor). Dit betekent onder meer dat op het moment dat er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' de afwijking via de uitgebreide procedure dient te verlopen.

Artikel 13 Tijdelijk bouwen of wijzigen van gebruik

Voor de toepassing van dit artikel is het van belang dat de activiteit feitelijk beëindigd kan worden. Is de intentie om de activiteit voor een langere periode te ontplooiën, dan is daarvoor een andere procedure van toepassing. De maximale termijn is, al dan niet na verlengingen, op tien jaar gesteld.

Het is niet altijd mogelijk om op het bouwterrein zelf de opslag van bouwmaterialen en inrichting van het werkterrein te regelen. Vooral in een stedelijke omgeving kan de ruimte beperkt zijn. Het is dan wenselijk om een bouwplaats in te richten in de nabijheid van de werkzaamheden.

Voor het plaatsen van een tijdelijke noodvoorziening hebben we voorwaarden opgenomen. Het gaat hier om noodwinkels of noodgebouwen voor bijvoorbeeld scholen. De bedoeling dat ter overbrugging van een bepaalde periode noodgebouwen kunnen worden geplaatst. Wanneer de bouwwerkzaamheid of verhuizing gereed is, kunnen de voorzieningen weer worden afgebroken.

In artikel 13 leden 3 en 7 kan onder andere gedacht worden aan het plaatsen van tijdelijke woonunits voor de verhuur aan statushouders (dit zijn mensen met een tijdelijke verblijfsvergunning), maar ook voor de verhuur aan regulier woningzoekenden. Door de oplopende wachttijd voor een sociale huurwoning in onze regio, onder andere door de toestroom van statushouders, is het toevoegen van tijdelijke woonruimte van belang. Het betreft het woningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens, waarbij voor de definitie hiervan aansluiting is gezocht bij de Huisvestingsverordening Regio Utrecht (prijsspeil 2015: rekenhuur tot €710,68 per maand). Bij bemiddeling wordt de woning via de gemeente en/of woningcorporatie toegewezen aan de woningzoekende. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat na het verstrijken van de termijn de toestand hersteld moet worden. Dit is conform artikel 2.23a Wabo. Het gaat hier dus niet om de gevallen waarin er al sprake is van een hoofdgebouw en de tijdelijke woonunit gezien wordt als een bijbehorend bouwwerk. Dit is geregeld in artikel 3 van dit beleid. Via dit artikel 3 wordt het plaatsen van een tijdelijke woonunit mogelijk gemaakt ten behoeve van nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van het hoofdgebouw.

Voor evenementen in de gemeente is evenementenbeleid opgesteld (Evenementenbeleid gemeente De Bilt vastgesteld d.d. 18 november 2014). Hierin is opgenomen wanneer een evenement in strijd kan worden geacht met de ter plaatse geldende bestemming. Evenementen die eenmalig plaatsvinden of in elk geval niet regelmatig worden herhaald en/of evenementen met een kleinschalige omvang, korte duur en weinig uitstraling, hebben geen of slechts geringe planologische relevantie. Het zijn met name de grote evenementen die ruimtelijk relevante gevolgen kunnen hebben.

Wanneer een evenement wel ruimtelijk relevante gevolgen heeft, zal moeten worden beoordeeld of deze gevolgen aanvaardbaar zijn. Een evenement is natuurlijk altijd tijdelijk, dus eventuele hinder zal beperkt zijn tot een korte periode. Voor evenementen gelden echter geluidsnormen welke gehanteerd zullen moeten worden. De initiatiefnemer zal door middel van een akoestisch onderzoek moeten aantonen of de geluidsnormen niet worden overschreden.

Evenementen in het buitengebied vragen om een bijzondere beoordeling. Naast het geluid is ook de eventuele verstoring van natuur en landschap een belangrijk aspect. De initiatiefnemer zal hiertoe moeten onderbouwen dat het evenement geen afbreuk doet aan de waarden van dat gebied. De initiatiefnemer moet er daarnaast rekening mee houden dat een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet nodig kan zijn. Indien aannemelijk is dat er verstoring kan optreden van broed- en verblijfplaatsen van diersoorten of beschermde plantsoorten, kan een quick scan Flora- en Fauna gevraagd worden. Mogelijk haakt deze activiteit aan bij de omgevingsvergunning.

Artikel 14 maatwerk

In bepaalde gevallen waar de beleidsregels niet voorzien in een regeling, is maatwerk nodig zonder dat van de beleidsregels wordt afgeweken. In zulke gevallen beoordeelt het college of het plan ruimtelijk als wenselijk en toelaatbaar wordt beschouwd.

Artikel 15 Hardheidsclausule

In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien:

- 1) er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- 2) indien het evident duidelijk is dat er sprake is van een kennelijke omissie/fout in het bestemmingsplan/de beheersverordening.

Bij het nemen van dit besluit zal een uitdrukkelijke en kenbare afweging van het belang, dat met het afwijken van de beleidsregels wordt gediend, moeten worden gemaakt, gelet op alle betrokken (andere) belangen.

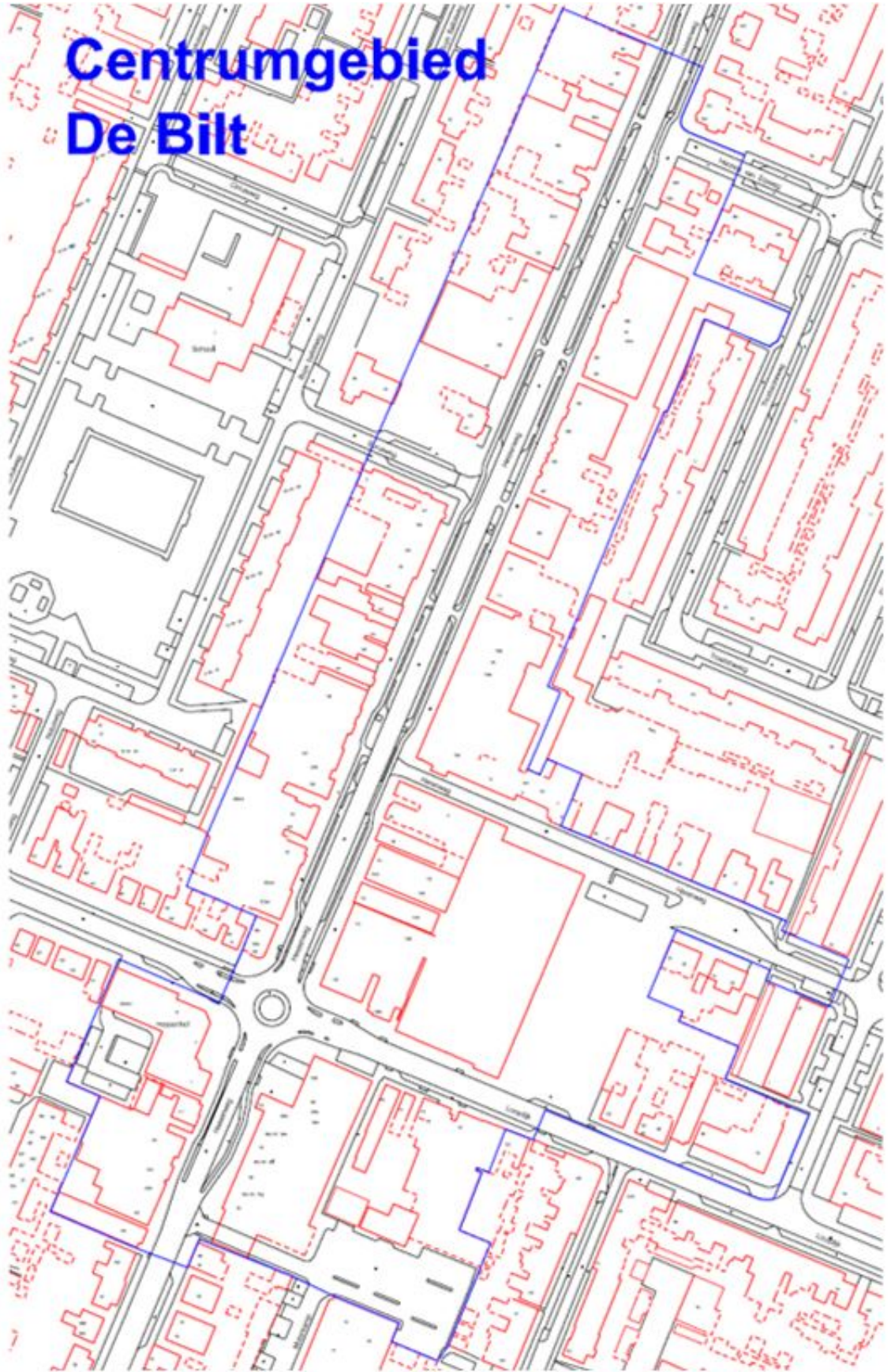
Bijlage 1 Contourenkaart bebouwde kom



locatie: publiek/201809_17sept18.apx 17-9-2018 11:28:33

Bijlage 2 Centrumgebied De Bilt

**Centrumgebied
De Bilt**



Bijlage 3

Onder lichte horeca als bedoeld in artikel 11 van de beleidsregels wordt verstaan:

Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

Onder zware horeca als bedoeld in artikel 11 van de beleidsregels wordt verstaan:

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancings;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).