

Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e van de Wabo

1. Inleiding doel en kader

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein heeft op 28 september 2010 de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e van de Wabo' vastgesteld. Het gaat om beleid voor afwijkingen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor bouw- en gebruiksactiviteiten met een beperkte ruimtelijke impact – in de volksmond 'kruiemelgevallen' genoemd.

Op basis van praktijkervaring bleek er behoefte te zijn om de beleidsregels duidelijker en beter leesbaar te formuleren, ter voorkoming van onnodige discussies. Ook hebben sinds de vaststelling van de beleidsregels wijzigingen plaatsgevonden in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierdoor zijn de in 2010 vastgestelde beleidsregels deels verouderd.

Met deze nieuwe beleidsregels bevorderen we een consistente en voortvarende afhandeling en weten aanvragers en andere belanghebbenden beter waar ze aan toe zijn.

1.2 Werking en doel kruiemelgevallenbeleid

Burgemeester en wethouders mogen met een omgevingsvergunning ontwikkelingen toestaan die afwijken van een bestemmingsplan of beheersverordening (en die niet onder vergunningvrij bouwen vallen). Afhankelijk van de zwaarte van de planologische afwijking kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen op één van de volgende drie grondslagen, genoemd in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

1. Via een binnenplanse afwijking, met toepassing van de regels over afwijking die zijn opgenomen in het bestemmingsplan of de beheersverordening (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 1^o van de Wabo);
2. Via een buitenplanse afwijking voor 'kruiemelgevallen'; in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2^o van de Wabo in samenhang met artikel 2.7 van het Bor is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bestemmingsplan of een beheersverordening voor activiteiten die vallen onder de kruiemelgevallenlijst, die is beschreven in artikel 4 van Bijlage II van het Bor; of
3. Via een buitenplanse afwijking met een zogenaamd 'Wabo-projectbesluit'; als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wabo).

De voorliggende beleidsregels betreffen de tweede grondslag, dus de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan of een beheersverordening voor kruiemelgevallen.

Burgemeester en wethouders hebben ten aanzien van de uitoefening van deze bevoegdheid de onderstaande beleidsregels vastgesteld krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Deze beleidsregels dienen de volgende doelen:

1. Het bevorderen van een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen. Voor de motivering van besluiten kan worden verwezen naar de in deze beleidsregels neergelegde gedragslijn.
2. Aan de hand van dit beleid kan een (potentiële) aanvrager vooraf al in grote mate inschatten of zijn/haar initiatief kans van slagen heeft.
3. De beleidsregels bieden ook omwonenden/belanghebbenden inzicht in wat zij kunnen verwachten in hun omgeving, naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan of de beheersverordening al biedt.

De Awb schrijft in artikel 4:84 voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming handelt met de eigen beleidsregels. Hierop gelden twee uitzonderingen:

1. Een beleidsregel wordt niet toegepast indien dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die (wegens bijzonder omstandigheden) onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (artikel 4:84 Awb). Daarom bevatten deze beleidsregels een zogenaamde hardheidsclausule (zie hierna in hoofdstuk 2).
2. Burgemeester en wethouders laten de algemene gedragslijn eveneens buiten toepassing indien afwijking van het bestemmingsplan of een beheersverordening in een specifieke situatie strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, eerste lid Wabo)

en/of met hogere regelgeving dan het bestemmingsplan of de beheersverordening, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

1.3 Reguliere of uitgebreide procedure

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide.

In artikel 3.10 Wabo staat aangegeven wanneer de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dat is het geval bij een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wabo. Dus bij een buitenplanse afwijking met een zogenaamd 'Wabo-projectbesluit'.

Omdat artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 1° en 2° van de Wabo – de binnenplanse afwijkingen en de kruimelgevallen – niet in artikel 3.10 Wabo worden genoemd, vallen deze planologische afwijkingsmogelijkheden onder de reguliere procedure.

Een groot verschil tussen de reguliere en de uitgebreide procedure is dat bij de uitgebreide procedure de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd. Hierbij gaat aan vergunningverlening een zienswijzeprocedure vooraf. Bij de reguliere procedure is dat niet het geval en is de beslistermijn korter. Uiteraard zijn er nog wel de wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Van de mogelijkheid om medewerking te verlenen met een 'Wabo-projectbesluit' ex artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wabo kan volgens jurisprudentie alleen gebruik worden gemaakt indien géén sprake is van een onderdeel genoemd onder artikel 4 Bijlage II Bor (kruimelgevallenlijst). Er kan dus geen 'Wabo-projectbesluit' worden genomen om alsnog medewerking te verlenen aan een kruimelgeval dat niet past binnen de vastgestelde beleidsregels (wel is een herziening van het bestemmingsplan mogelijk).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat algemene bepalingen, onder meer over de 'definities' en 'wijze van meten' en andere begrippen, die in de beleidsregels voorkomen. De voorgaande versie van deze beleidsregels benoemde ook begrippen die al zijn gedefinieerd in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze dubblures hebben we zoveel mogelijk geschrapt omwille van beknoptheid en eenduidigheid. Op deze gemeentelijke beleidsregels is de terminologie van het Bor van toepassing; in hoofdstuk 2 worden aanvullende begrippen gedefinieerd. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsregels uitgewerkt. Voor een goed overzicht wordt in dit hoofdstuk het beleid voor elk onderdeel van artikel 4 van bijlage II van het Bor apart behandeld. Per paragraaf wordt eerst aangegeven wat de wet toestaat; daaronder wordt beschreven welk beleid het college ter zake voert.

2 Algemene Bepalingen

2.1 Begrippen

Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in direct verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Achtergevel: de meest achterwaarts gelegen gevel van het hoofdgebouw, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

Bebouwde kom: de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 1.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente IJsselstein 2016;

Beschermde stadsgezicht: het door de minister van W.V.C. aangewezen gebied, dat als beschermd stadsgezicht is aangewezen;

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;

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

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 of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Dakkapel: een met dakpannen, riet, zink of ander materiaal omringde ondergeschikte toevoeging aan een schuine kap, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

Dakopbouw: een opbouw op een dak, niet zijnde een dakkapel;

Erker: een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning; een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken); een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

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

Halfvrijstaande woning: een woning die verbonden is met het hoofdgebouw van één ander object dat geen woning is of met het hoofdgebouw van één andere niet gelijksoortige en gelijkvormige woning;

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 en dient te worden opgeheven na het beëindigen van de mantelzorgsituatie;

Overkapping: een bouwwerk in de vorm van een constructie bestaande uit maximaal drie wanden met een dak waarvan maximaal twee wanden tot de constructie zelf behoren;

Peil: Het peil zoals dat in het bestemmingsplan of de beheersverordening geldt voor het betreffende gebouw. Indien er geen definiëring aanwezig is dan geldt als peil:

- a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/ of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

Vrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning;

Woning: een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Zijergebied: Gedeelte van een erf, niet behorend tot het achtererfgebied, dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen, grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

2.2 Wijze van meten

Goothoogte: Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot- druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in de beleidsregel anders bepaald;

Bouwhoogte: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, tenzij in de beleidsregel anders bepaald;

Bouwhoogte van een antenne-installatie: Ingeval van een vrijstaande (schotel) antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel) antenne-installatie;

Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel) antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel) antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)- antenne-installatie;

Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: Tussen de (lijnen getrokken door de) buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

(Vloer)- oppervlakte van een bouwwerk: Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bouwdelen van ondergeschikte aard: Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatie- en emissiekanalen, schoorstenen, liftschachten, airco-installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of maximale bouwhoogtes niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

2.3 Algemene uitgangspunten

1. Het algemene uitgangspunt is om initiatiefnemers te faciliteren binnen deze beleidsregels, mits een initiatief:
 - a. niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
 - b. niet in strijd is met hogere regelgeving dan het bestemmingsplan of de beheersverordening, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening;

- c. niet in strijd is met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in nota's, visies en verordeningen, dan wel met gemeentelijk beleid dat in voorbereiding is en reeds ter inzage is gelegd;
 - d. niet in strijd is met de milieuzonering zoals vastgelegd in de VNG-uitgave 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' dan wel het bestemmingsplan of de beheersverordening;
 - e. niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
 - f. geen afbreuk doet aan cultuurhistorische monumentale, landschappelijke of ecologische waarden;
 - g. de verkeers-, brand- en sociale veiligheid niet aantast;
 - h. belangen van derden niet onevenredig schaadt.
2. De in deze beleidsregels gestelde voorwaarden gelden tenzij anders vermeld cumulatief, dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders alleen medewerking verlenen als een aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die de desbetreffende beleidsregel stelt.
 3. De voorliggende beleidsregels beperken zich tot de meest voorkomende en verwachte situaties zoals bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Indien voor een activiteit of bouwwerk, vallend onder artikel 4 van bijlage II van het Bor, geen beleidsregels zijn opgenomen, beslissen burgemeester en wethouders per specifiek geval. Dit met inachtneming van de in het Bor gegeven voorwaarden en de uitsluitingscriteria die onder 1 zijn genoemd.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op relevante belangen voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden, bijvoorbeeld met betrekking tot auto- en/of fietsparkeren en de opvang van hemelwater.

2.4 Toepassingsbereik

Dit beleid is van toepassing op het hele grondgebied van de gemeente IJsselstein, tenzij anders bepaald in het Bor of deze beleidsregels.

Bepaalde bouwactiviteiten worden *niet* op basis van deze beleidsregels vergund binnen het beschermd stadsgezicht. Dit geldt met name voor bouwen in het voorerf- of zijerfgebied, dakopbouwen en zwembaden. Voor het beschermd stadsgezicht kunnen burgemeester en wethouders echter op grond van een specifieke beoordeling per geval medewerking verlenen aan bouwen in het zijerfgebied, waarbij ze nadere en/of afwijkende eisen kunnen stellen aan bijvoorbeeld de breedte en hoogte. Een en ander wordt hierna in de desbetreffende beleidsregels gepreciseerd.

Voor andere bouwactiviteiten binnen het beschermd stadsgezicht dan wel bij/aan elders gelegen beschermde monumenten kan medewerking worden verleend, waarbij echter de volgende extra voorwaarden gelden in aanvulling op de beleidsregels:

- a. medewerking wordt alleen verleend bij een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit;
- b. in alle gevallen dient de bestaande nokrichting behouden te blijven.

Deze aanvullende voorwaarden gelden niet voor aanvragen die uitsluitend het gebruik van bouwwerken betreffen.

2.5 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd van de toepassing van deze beleidsregels afwijken indien strikte toepassing zou leiden tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. De aanvraag mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en/of met hogere regelgeving dan het bestemmingsplan of de beheersverordening. Burgemeester passen de hardheidsclausule alleen toe indien:

- a. Aanvrager bijzondere omstandigheden aantoont die reden geven tot eenmalige afwijking van de beleidsregels, waarbij er geen redelijke alternatieven bestaan om aan die omstandigheden tegemoet te komen en er geen ongewenste precedentwerking hoeft te worden gevreesd; of
- b. De aanvraag weliswaar niet past binnen de beleidsregels, maar aanleiding geeft tot een algemene beleidswijziging.

3 Beleidsregels

Lid 1 van artikel 4, bijlage II Bor

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 meter, 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

Op grond van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning afwijking toestaan van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor:

1. Een uitbreiding van een woning in het voorerfgebied met een erker, mits:

- a. de woning niet is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. de breedte van de erker maximaal 80% van de breedte van de voorgevel bedraagt;
- c. de voorzijde van de erker maximaal 1,5 meter vóór de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw ligt;
- d. de afstand van de erker tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- e. de afstand van de erker tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2 meter bedraagt; deze eis geldt niet indien bij een tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende woning – ingeval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft – een vergelijkbare woningvergroting aanwezig is, dan wel tegelijkertijd wordt gebouwd;
- f. de oppervlakte van de erker maximaal 6 m² bedraagt;
- g. de goot- en of nokhoogte van de erker niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld maar maximaal 4 meter boven peil.

2. Een uitbreiding van een woning in het voorerfgebied met een luifel, mits:

- a. de woning niet is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. de luifel wordt aangebracht boven de voordeur;
- c. de luifel maximaal 2 meter breed is;
- d. de luifel maximaal 1 meter diep is;
- e. de bovenkant van de luifel op maximaal 0,5 meter boven de voordeur uitkomt.

3. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in zijerfgebied, uitsluitend binnen de bebouwde kom, mits:

- a. de woning niet is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, met dien verstande dat burgemeester en wethouders voor het beschermd stadsgezicht op grond van een specifieke beoordeling per geval medewerking kunnen verlenen, waarbij ze nadere en/of afwijkende eisen kunnen stellen aan bijvoorbeeld de breedte en hoogte van de uitbreiding;
- b. de totale breedte van de vergroting maximaal 60% van de oorspronkelijke voorgevel en niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bij aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen niet minder dan 1 meter bedraagt en bij vrijstaande woningen niet minder dan 3 meter;
- d. bij een uitbreiding ter vergroting van het hoofdgebouw het bouwplan inclusief hoogtematen stedenbouwkundig positief wordt beoordeeld;
- e. bij een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping de goothoogte niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
- f. bij een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
 - 5 meter bij een schuin dak;
 - 3 meter bij een plat dak of overkapping;
- g. de oppervlakte van de vergroting in het zijerfgebied niet meer dan 40 m² bedraagt.

4. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², echter met dien verstande dat het college op grond van een positieve stedenbouwkundige beoordeling voor tijdelijke bebouwing voor huisvesting in verband met mantelzorg een grotere oppervlakte kan toestaan tot ten hoogste 90 m²,
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
 - op bouwpercelen binnen de bebouwde kom met een bebouwingsgebied groter dan 900 m²: maximaal 150 m², echter met dien verstande dat het college op grond van een positieve

stedenbouwkundige beoordeling een grotere oppervlakte kan toestaan tot ten hoogste 20% van het bebouwingsgebied.

- b. bij een uitbreiding ter vergroting van het hoofdgebouw het bouwplan inclusief hoogtematen stedenbouwkundig positief wordt beoordeeld;
 - c. bij een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping de goothoogte niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 - d. bij een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
 - 5 meter bij een schuin dak;
 - 3 meter bij een plat dak of overkapping.
5. **Een uitbreiding van een woning door middel van een kelder**, mits:
- a. het geen recreatiewoning betreft;
 - b. de kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder de woning en de oppervlakte van de kelder niet groter is dan de oppervlakte van de woning;
 - c. voorschriften ten aanzien van monumentenzorg en archeologie zich niet tegen de onderkeldering verzetten;
 - d. onderkeldering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.
6. **Uitbreiding van een woning ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner**, mits:
- a. de oppervlakte voor huisvesting in verband met mantelzorg maximaal 100 m² bedraagt en de uitbreiding niet strijdig is met overige oppervlaktebepalingen die in deze beleidsregels zijn opgenomen;
 - b. bij een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw de goothoogte niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 - c. bij een vrijstaand bijgebouw de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
 - 5 meter bij een schuin dak;
 - 3 meter bij een plat dak;
 - d. aanvrager het bouwwerk dat dienst doet als huisvesting in verband met mantelzorg na het beëindigen van de mantelzorgsituatie binnen drie maanden op eigen kosten verwijderd dan wel conform de bepalingen van het bestemmingsplan of de beheersverordening in gebruik neemt.

Artikel 7. Het realiseren van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan bij niet-woonfuncties, met een oppervlakte van maximaal 150 m².

Dit betreft alle gebouwen die een andere functie dan een woonfunctie hebben, zoals detailhandel, kantoor, bedrijf, horeca, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze functies zijn zeer divers, zowel qua gebruik, omvang, locatie als vorm (perceelsopzet). Gezien deze diversiteit is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Per verzoek wordt een belangenafweging gemaakt.

Lid 2 van artikel 4, bijlage II Bor

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
Per verzoek wordt een belangenafweging gemaakt.

Lid 3 van artikel 4, bijlage II Bor

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. niet hoger dan 10 m, en b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²
Op grond van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning afwijking toestaan van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor:

Niet-overdekte zwembaden bij woningen in achtererfgebied, mits:

- a. de woning niet is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. indien het bouwperceel zich bevindt buiten de bebouwde kom, de aanleg en situering van het zwembad landschappelijk en stedenbouwkundig is getoetst en daarbij als niet bezwaarlijk is beoordeeld;

- c. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt voor zwembaden die worden aangelegd op bouwpercelen tot en met 250 m²;
- d. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt voor zwembaden die worden aangelegd op bouwpercelen groter dan 250 m²;
- e. het zwembad niet meer dan 0,5 meter boven peil uitsteekt;
- f. een afstand van minimaal 1 meter ten opzichte van de perceelsgrens in acht wordt genomen.

Voor overige bouwwerken wordt per geval een belangenafweging gemaakt.

Lid 4 van artikel 4, bijlage II Bor

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

Op grond van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning afwijking toestaan van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor:

1. **Een dakkapel op het hoofdgebouw**, mits:
 - a. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht;
 - b. de dakkapel voldoet aan het vigerende welstandsbeleid dan wel er van dat beleid gemotiveerd wordt afgeweken op basis van een uitgebracht welstandsadvies;
 - c. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakkapel; van een trendopvolgende dakkapel is sprake als de dakkapel hetzelfde is als reeds vergunde dakkapellen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat; voor een eerste aanvraag van een dakkapel bij aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen wordt per geval beoordeeld of medewerking kan worden verleend en of de dakkapel als trendsettend kan worden gezien.
2. **Een dakopbouw**, mits:
 - a. het hoofdgebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht;
 - b. de welstandscommissie positief adviseert;
 - c. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakopbouw; van een trendopvolgende dakopbouw is sprake als de dakopbouw hetzelfde is als reeds vergunde dakopbouwen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat; voor een eerste aanvraag van een dakopbouw bij aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen wordt per geval beoordeeld of medewerking kan worden verleend en of de dakopbouw als trendsettend kan worden gezien.
3. **De uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw**, mits de uitbreiding niet in strijd is met de algemene uitgangspunten voor toepassing van de beleidsregels, zoals genoemd in paragraaf 2.3.
Voor andere bouwactiviteiten die zijn genoemd in lid 4 van artikel 4, bijlage II Bor wordt per geval een belangenafweging gemaakt.

Lid 5 van artikel 4, bijlage II Bor

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m

Per geval wordt een belangenafweging gemaakt, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- a. er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar sitiesharing. Als verschillende providers gebruik kunnen maken van dezelfde mast, hoeven minder masten te worden geplaatst. Bij het zoeken naar een locatie voor een nieuwe antenne moet dus eerst worden onderzocht of er een mast in de nabijheid is waar de antenne bijgeplaatst kan worden, dan wel een locatie waar een nieuwe mast geplaatst kan worden die geschikt is voor sitiesharing.
- b. er wordt niet op basis van deze beleidsregels meegewerkt aan het plaatsen van antenne-installaties in het beschermd stadsgezicht, in beschermd natuurgebied en binnen molenbiotopen, tenzij wordt aangetoond dat er sprake is van dringende maatschappelijke noodzaak en er geen enkel reëel alternatief is.

Lid 6 van artikel 4, bijlage II Bor

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

Per geval wordt een belangenafweging gemaakt.

Lid 7 van artikel 4, bijlage II Bor

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 artikel lid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen. Per geval wordt een belangenafweging gemaakt.

Lid 8 van artikel 4, bijlage II Bor

Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied. Per geval wordt een belangenafweging gemaakt.

Lid 9 van artikel 4, bijlage II Bor

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. Op grond van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders voor bouwwerken binnen de bebouwde kom via een omgevingsvergunning afwijking toestaan van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor:

1. **Een beroep of bedrijf aan huis, mits:**
 - a. de oppervlakte in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis ten hoogste 30% bedraagt van de gebruiksoppervlakte zoals bepaald volgens NEN 2580 van de woning en de bijbehorende bouwwerken;
 - b. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het van toepassing zijnde bestemmingsplan of de van toepassing zijnde beheersverordening, met dien verstande dat detailhandel, groothandel, horeca en seksinrichting zijn uitgesloten; in afwijking hiervan kan het college horeca in de vorm van een bed and breakfast toestaan onder voorwaarde dat de bed and breakfast plaats biedt aan ten hoogste 4 gasten tegelijk; eveneens kan het college in afwijking hiervan een webshop (internetwinkel) toestaan, mits ter plekke geen producten worden verkocht, afgehaald, uitgesteld of uitgetoond;
 - c. de activiteiten voldoen aan de geldende parkeernormen en geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling.
2. **Een gebruikswijziging voor andere bouwwerken dan woningen, mits:**
 - a. het uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten betreft die geen hinder opleveren voor het woon- en leefmilieu en die niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
 - b. de gebruikswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor het voorzieningenaanbod in het beschermd stadsgezicht;
 - c. het gebruik een beperkte ruimtelijke uitstraling heeft;
 - d. de activiteiten voldoen aan de geldende parkeernormen en geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling.

In andere dan de genoemde situaties, zoals een gebruikswijziging ten behoeve van een woonfunctie binnen de bebouwde kom, wordt per geval een belangenafweging gemaakt.

Lid 10 van artikel 4, bijlage II Bor

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan devolgende 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 geluidshinder, 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

Per geval wordt een belangenafweging gemaakt. Hierbij geldt dat de aanvrager zelf bewijzen moet overleggen waaruit blijkt dat hij of zij op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont.

Lid 11 van artikel 4, bijlage II Bor

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

Op grond van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning afwijking toestaan van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor:

1. **Het realiseren van een tijdelijke woonunit voor ten hoogste twee jaar vanwege nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van de hoofdwoning, mits:**
 - a. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst op hetzelfde bouwperceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;
 - b. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn;
 - c. de tijdelijke woonunit wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een maximale oppervlakte van 100 m²;
 - d. de eigen woning gedurende de bouw niet geschikt is voor bewoning;
 - e. de tijdelijke woonunit wordt gebruikt door de (hoofd)gebruiker van de hoofdwoning en zijn of haar gezinsleden;
 - f. de nieuwbouw of verbouwing geen deel uitmaakt van een inbreidingslocatie of uitbreidingsgebied voor meerdere woningen;
 - g. de tijdelijke woonunit zodanig wordt gesitueerd, dat deze niet leidt tot een aantasting van privacy van omwonenden;
 - h. de tijdelijke woonunit niet eerder wordt geplaatst dan zodra een omgevingsvergunning is verleend voor de verbouw of nieuwbouw van de hoofdwoning;
 - i. aanvrager de tijdelijke woonunit verwijdert binnen drie maanden na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden aan de hoofdwoning.
2. **E venementen**, indien er op basis van de APV een vergunning voor het betreffende evenement wordt verleend.

In andere situaties wordt per geval een belangenafweging gemaakt.