

## Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de 'kruimelgevallenlijst' 2019

Zaaknummer 0637442549

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 december 2019 de beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de 'kruimelgevallenlijst' 2019 vastgesteld.

Deze beleidsregels zijn een herziening van de op 21 juni 2016 vastgestelde beleidsregels.

Gelet op het bepaalde in artikel 3:42 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

1. De in bijlage 1 opgenomen 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de 'kruimelgevallenlijst' 2019' vast te stellen.
2. De 'Beleidsregels voor het afwijken van een bestemmingsplan ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw' in te trekken.
3. Het 'Wijzigingsbesluit Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo', vastgesteld 21 juni 2016 in te trekken.
4. Het besluit van 8 maart 2011 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo' in te trekken.
5. Op grond van artikel 2, lid 7, onder f van de Samenspraakverordening geen samenspraak toe te passen, omdat er sprake is van een ondergeschikte wijziging van een eerder besluit.
6. Te bepalen dat dit beleid onder de Omgevingswet geldt als afwijkingsbeleid ten behoeve van de omgevingsplanactiviteit die niet past binnen het Omgevingsplan.
7. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking.

### Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de "kruimelgevallenlijst" 2019

*Beleid met betrekking tot artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan*

#### 1. Inleiding

##### 1.1 Algemeen

Hoe gronden mogen worden bebouwd en gebruikt is vastgelegd in bestemmingsplannen, die worden vastgesteld door de gemeenteraad voor een looptijd van (maximaal) tien jaar. Met toepassing van de "kruimelgevallenlijst" als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), kan door het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning worden afgeweken van een geldend bestemmingsplan.

##### 1.2 Doel

Deze beleidsregels zijn een uitwerking van en een aanvulling op de op 8 maart 2011 vastgestelde en op 21 juni 2016 gewijzigde beleidsregels en hebben als doel om bij aanvragen om een omgevingsvergunning, die niet passen in het bestemmingsplan, en waarbij gebruik gemaakt kan worden van de 'kruimelgevallenlijst' een afwegingskader te bieden, waarmee snel een oordeel kan worden gevormd over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het aangevraagde bouwplan.

Door middel van het stellen van een kader bieden deze beleidsregels naast duidelijkheid ook uniformiteit en transparantie. Transparantie van besluitvorming in het overheidshandelen draagt bij aan de rechtszekerheid en voorkomt willekeur.

Naast uniformiteit en transparantie wordt een efficiënte dienstverlening door de beleidsregels bereikt omdat er vooraf duidelijkheid over de haalbaarheid van de bouwplannen wordt gegeven. Het is de bedoeling om bouwplannen, met een beperkte ruimtelijke impact zonder onaanvaardbare negatieve gevolgen voor andere belanghebbenden, toe te staan.

##### 1.3 Toepasbaarheid

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken van het bestemmingsplan wordt altijd getoetst aan het bestemmingsplan. Is een aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, dan wordt beoordeeld of het bestemmingsplan zelf de mogelijkheid biedt af te wijken. Is dit niet het geval, dan

wordt gekeken of gebruik kan worden gemaakt van de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst' die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen. Indien dat mogelijk is, wordt gekeken of deze beleidsregels van toepassing zijn of dat een integrale beoordeling volgt. Kan geen gebruik worden gemaakt van de 'kruimelgevallenlijst', dan kan de aanvraag niet meer binnen de reguliere procedure worden afgehandeld. In die gevallen is de uitgebreide procedure op grond van de Wabo van toepassing, waarbij de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing aanlevert die zal worden beoordeeld. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.

Deze beleidsregels zijn dus van toepassing op afwijkingen van het bestemmingsplan waarbij het bestemmingsplan zelf geen afwijkingsmogelijkheid biedt, maar de "kruimelgevallenlijst" wel.

#### *1.4 Nadere beoordeling en integrale beoordeling*

Indien de aanvraag niet voldoet aan deze beleidsregels, maar wel valt onder de reikwijdte van de 'kruimelgevallenlijst', dan wordt de aanvraag integraal beoordeeld. Ook is voor een aantal kruimelgevallen in deze beleidsregels aangegeven dat sowieso een integrale beoordeling noodzakelijk is. Voor die gevallen zijn geen standaard beleidsregels opgesteld. Een nadere of integrale beoordeling betekent dat de doorlooptijd van de aanvraag langer zal zijn dan bij een aanvraag waarop de beleidsregels kunnen worden toegepast.

### **2. Wettelijk kader**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) stelt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, onder 1, sub c van de Wabo). De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2021 in werking. Dit beleid blijft dan gelden voor de buitenplanse omgevingsactiviteit.

De toepassing van de 'kruimelgevallenlijst' (opgenomen onder artikel 4 Bijlage II van het Bor) is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo: een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen aantal gevallen.

### **3. Motivering en bijzondere omstandigheden**

Om af te wijken van een bestemmingsplan is een deugdelijke motivering nodig. Deze motivering moet in het besluit worden opgenomen. Met deze beleidsregels kan voor de motivering volstaan worden door in de omgevingsvergunning te verwijzen naar de betreffende beleidsregel. Het hanteren van beleidsregels zorgt ervoor dat het bestuur een goede invulling geeft aan het motiveringsbeginsel. Als een aanvraag past binnen het beleid betekent dat niet dat altijd medewerking zal worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan. Er kan sprake zijn van beoordelingsaspecten die tot een weigering leiden. Deze weigering dient uiteraard te worden voorzien van een deugdelijke motivering. Wanneer een aanvraag bijvoorbeeld niet past binnen gebiedsspecifiek ruimtelijk beleid (zoals voor de historische linten), dan zal deze worden geweigerd. Ook wanneer één van de betrokken belangen naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregels, kan de aanvraag worden geweigerd. Het omgekeerde is eveneens denkbaar. Ondanks dat een initiatief niet past binnen de hier opgenomen beleidsregels, kunnen er ruimtelijke argumenten zijn op basis waarvan medewerking toch wenselijk/verantwoord is. In dat geval volgt een nadere beoordeling. Een nadere beoordeling is van toepassing op situaties die zodanig specifiek zijn dat algemene beleidsregels niet toereikend zijn voor een zorgvuldige afweging. In zo'n geval wordt locatie-specifiek beoordeeld of het bouwplan wenselijk en verantwoord is. Bij ieder bouwplan dat niet past in de beleidsregels wordt overwogen of een nadere beoordeling aan de orde is, ofwel of er zich bijzondere omstandigheden voordoen welke vergunningverlening rechtvaardigen.

### **4. Werkwijze toepassing beleid**

#### *4.1 Toetsing aan artikel 4 van Bijlage II van het Bor*

Allereerst wordt de aanvraag getoetst aan de regels zoals die in artikel 4 bijlage II van het Bor zijn neergelegd. Wordt er voldaan aan die regels, dan wordt de aanvraag getoetst aan de beleidsregels.

#### *4.2 Beoordeling of de aanvraag valt onder de beleidsregels*

De aanvraag wordt getoetst aan de beleidsregels. Hierbij kunnen zich de volgende situaties voordoen:

- a. De aanvraag valt onder de reikwijdte van de beleidsregels en voldoet hieraan. Onder verwijzing naar de beleidsregel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.
- b. De aanvraag valt onder de reikwijdte van de beleidsregels, maar voldoet hier niet aan. Er volgt dan een nadere beoordeling. Dit kan leiden tot goedkeuring, verzoek tot aanpassing van het plan of weigering.
- c. De aanvraag valt niet onder de reikwijdte van de beleidsregels of in de beleidsregels staat dat een integrale beoordeling noodzakelijk is. Het bouwplan wordt per concreet geval beoordeeld. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het afwijken van een vastgesteld bestemmingsplan een

discretionaire bevoegdheid is van burgemeester en wethouders. Anders gezegd, het is geen verplichting om medewerking aan de afwijking te verlenen. Een goede ruimtelijke ordening dient altijd het uitgangspunt te zijn.

#### *4.3 Uitgebreide procedure*

Past het voorgenomen (bouw)plan niet in de 'kruimelgevallenlijst' uit artikel 4 van Bijlage II van het Bor dan blijft de mogelijkheid van een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wabo (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3) en dient het besluit te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

### **5. Beleidsregels**

#### *5.1 Leeswijzer*

De materiële beleidsregels zijn neergelegd in onderstaande artikelen die zo zijn genummerd dat ze gelijk lopen met de nummering van artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Omwille van een praktische toetsing is de volledige 'kruimelgevallenlijst' van het Bor opgenomen. Bij de kruimelgevallen waarvoor geen criteria zijn opgesteld, is een integrale beoordeling noodzakelijk.

#### *5.2 Begrippenlijst en wijze van meten*

De begrippen, definities en de wijze van meten zijn gelijk aan de omschrijvingen die zijn neergelegd in artikel 1 van Bijlage II van het Bor (laatste wijziging op 8 april 2016, Stb. 2016, 155). De begrippen genoemd onder 5.2.1 en de wijze van meten genoemd onder 5.3 worden in afwijking of in aanvulling hiervan gehanteerd.

##### *5.2.1 Afwijkende en aanvullende begrippen*

*aanbouw*: een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

*bebouwing*: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

*beeldbepalende panden of objecten*: onroerende goederen en zaken die kenmerkend zijn voor het cultuurhistorische beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de historische verschijningsvorm, de historische ruimtelijke samenhang en/of historische betekenis en die zijn aangewezen als beeldbepalend pand of object;

*beschermd stads- of dorpsgezicht*: groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;

*bijgebouw*: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

*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;

*bouwwerk*: een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of duurzaam met de aarde is verbonden;

*bouwwerk, geen gebouw zijnde*: de categorie bouwwerken die niet vallen onder de definitie van een gebouw;

*dakkapel*: een (ondergeschikte) constructie geplaatst in het dakvlak van een gebouw, waarbij het karakter van het dak intact blijft, welke 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 of dakuitbouw*: bijzondere (ondergeschikte) bouwlaag

bestaande uit een constructie van enige omvang ter vergroting van een gebouw in de hoogte waarbij het profiel en/of de vorm van het dak niet intact blijven;

*erfafscheiding*: de fysieke begrenzing van een erf of perceel van een eraast gelegen erf of perceel of van de openbare ruimte;

*erfbouwing*: functioneel met een gebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, en door de ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of - andere overdekte bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping;

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

*horizontaal bijbehorend bouwwerk*: hierbij wordt aangesloten bij de definitie van erfbouwing, zijnde niet verticaal bijbehorend bouwwerk;

*monumenten*: onroerende goederen, objecten of terreinen, die vanwege hun bijzondere (cultuur)historische, architectonische, landschappelijke, volkskundige, wetenschappelijke en/of esthetische zijn aangewezen als monument;

*peil*:

- voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad: de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

*plat dak:* een dak met een dakhelling van 0 tot 2°;

*schilisolatie:* isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen;

*verticaal bijbehorend bouwwerk:* uitbreiding in de hoogte van een hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een dakopbouw of dakuitbouw;

*voorgevel:* de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie en/of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt en in ieder geval is gericht naar de openbare weg;

*voorgevelrooilijn:* de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn;

*voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:* schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een lucht-waterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit);

*zijerfgebied:* erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, zoals bedoeld in Bijlage II van het Bor en dat is gelegen aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van een hoofdgebouw.

#### 5.2.2 Wijze van meten

*bouwhoogte:* vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

*dakhelling:* langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

*goothoogte:* vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

*inhoud:* 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;

*ondergeschikte bouwdelen:* bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

*oppervlakte:* 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;

*vloeroppervlakte:* het totale oppervlak van ruimten gemeten langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimtes omhullen.

#### 5.3 Beleidsuitspraken

**Beleidsuitspraak:** aanvragen die niet voldoen aan de beleidsregels worden nader beoordeeld. Afhankelijk van deze beoordeling worden deze aanvragen alsnog goedgekeurd, moet de aanvraag worden aangepast, of wordt de aanvraag geweigerd.

**Beleidsuitspraak:** aanvragen waarin de beleidsregels niet voorzien, zullen integraal beoordeeld worden.

**Beleidsuitspraak:** in bijzondere gevallen kan een aanvraag die voldoet aan de beleidsregels toch worden geweigerd.

#### 5.4 Beleidsregels

*Algemene bepalingen beleidsregels*

De volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op alle kruimelgevallen, zoals die hierboven in beleidsregels 1 tot en met 11 zijn opgesomd:

- a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken<sup>[1]</sup>.
- b. in afwijking van het bepaalde in beleidsregels 1 tot en met 4 is bij aanvragen die betrekking hebben op monumenten of beeldbepalende panden of op bouwwerken die onderdeel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht een integrale beoordeling noodzakelijk;
- c. een algemene voorwaarde voor medewerking aan 'kruimelgevallen' is dat het kostenverhaal een weigeringsgrond is, indien dit niet geregeld is met de aanvrager.
- d. de aanvragen die onder de 'kruimelgevallenlijst' vallen worden aan de provincie voorgelegd, indien dat op grond van de geldende provinciale verordening moet.

*Beleidsregel 1, een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan:*

Horizontaal bijbehorend bouwwerk:

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn.
- b. op percelen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 50% van de oppervlakte van het perceel bedragen.
- c. op percelen waarvan de oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van het perceel bedragen plus 20% van het deel van het gebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>.
- d. op percelen waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 90 m<sup>2</sup> bedragen plus 10% van het deel van het gebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup> tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>.
- e. van erfbebouwing buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte maximaal 5 m. Bij een hoofdgebouw van 1 bouwlaag is de maximale bouwhoogte niet hoger dan de hoogte van het hoofdgebouw.
- f. erfbebouwing binnen het bouwvlak heeft maximaal een goothoogte en bouwhoogte gelijk aan het hoofdgebouw.
- g. indien er geen bouwvlak is dan geldt het bepaalde onder e.
- h. in afwijking van het gestelde onder a, zijn overkappingen voor de voorgevelrooilijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - er is op het perceel al rechtsgeldig een overkapping, voor de voorgevelrooilijn opgericht;
  - vrijstaande overkappingen zijn niet toegestaan, want de overkapping moet tenminste verbonden zijn met de berging of de gevel van de woning;
  - er is slechts 1 overkapping per perceel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 18 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 2,8 m;
  - de overkapping is minimaal 0,5 m vanaf de openbare weg gesitueerd.
- i. in afwijking van het gestelde onder a is erfbebouwing voor de voorgevelrooilijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - er is op het perceel al rechtsgeldig erfbebouwing voor de voorgevelrooilijn opgericht, met uitzondering van overkappingen;
  - de toe te voegen erfbebouwing mag slechts worden opgericht tussen een bestaand bijgebouw en de gevel van de woning;
  - de toe te voegen oppervlakte aan gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de bouwhoogte van erfbebouwing mag maximaal de bouwhoogte bedragen van het bijgebouw waar tegenaan wordt gebouwd.
- j. ten behoeve van een fietsenstalling of berging voor een scootmobiel voor de voorgevelrooilijn gelden de volgende voorwaarden:
  - de maximale hoogte bedraagt 1,2 m;
  - de bergruimte moet minimaal 0,5 m uit de openbare weg gesitueerd worden;
  - de maximale oppervlakte van de bergruimte bedraagt 4 m<sup>2</sup>;
  - de plaatsingsrichting is haaks op of evenwijdig aan op de voorgevel.

Verticaal bijbehorend bouwwerk:

Voor een verticaal bijbehorend bouwwerk is een integrale beoordeling noodzakelijk.

*Beleidsregel 2, een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening:*

Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening niet hoger dan 5 m en met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

*Beleidsregel 3, een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk:*

- de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter of in de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen.
- de bouwhoogte van een erfafscheiding gelegen op de grens van het zijerfgebied dat grenst aan het toegankelijk openbaar gebied mag maximaal 2 m bedragen, mits 50% van de erfafscheiding een overwegend open (gaas)constructie bevat bijvoorbeeld t.b.v. toepassing met groen.
- de bouwhoogte van speelobjecten mag maximaal 5 m bedragen.
- de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen.
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw *bouwwerk, geen gebouw zijnde* of overkappingen zijndemag maximaal 3 m bedragen.

*Beleidsregel 4, 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 (Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw).*

Dakterras

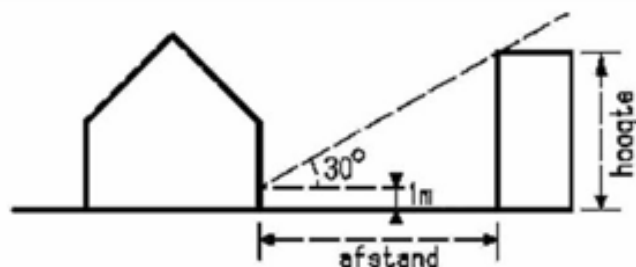
Dakterrassen zijn toegestaan tot ten minste twee meter achter de voorgevelrooilijn en elke andere gevel gericht naar openbaar gebied.

Balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw

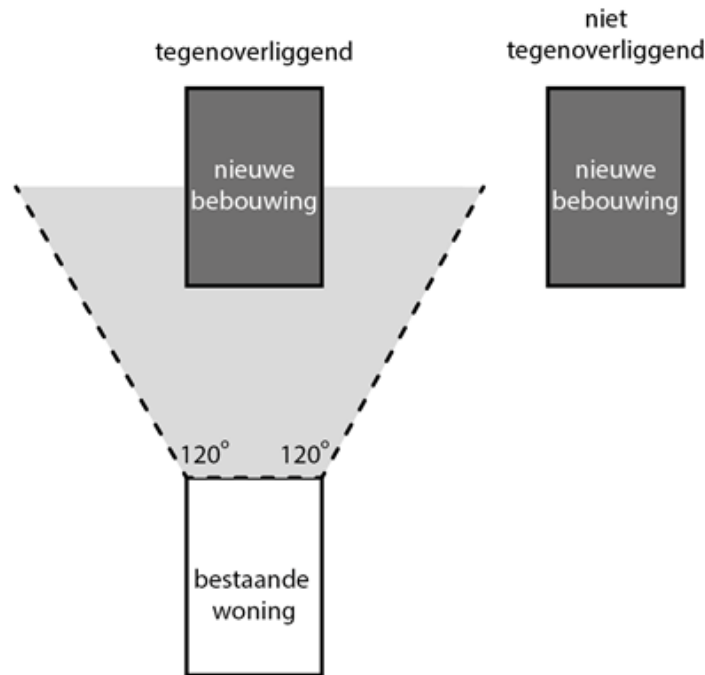
Voor een balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte is een integrale beoordeling noodzakelijk.

Dakkapel

- de breedte van de dakkapel is maximaal 70% van de breedte van het dakvlak.
- er is minimaal 0,5 m dakvlak aanwezig boven en onder de dakkapel.
- de zijkanten van de dakkapel moeten minimaal een afstand van 0,5 m tot de zijkanten van het dakvlak of de erfgrans hebben.
- de hoogte van de dakkapel is maximaal 50% van de hoogte van het dakvlak, waarbij de hoogte wordt gemeten in het verticale vlak (en niet in de schuine lijn van het dak).
- de 30-gradenregel is van toepassing:
  - de hoogte van een nieuw te bouwen gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand tot de voorgevel respectievelijk achtergevel van een bestaande tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7, vermeerderd met 1 m, gemeten vanaf de vloer van de eerste woonlaag van de tegenoverliggende woning.



- onder een tegenoverliggende woning wordt verstaan: een tegenover een gebouw gesitueerde bestaande woning, waarbij het betreffende gebouw zich bevindt binnen de zone die wordt gevormd door de horizontale hoeken van 120° ten opzichte van de voorgevel, respectievelijk achtergevel, van de bestaande woning, gemeten ter plaatse van de geveluiteinden.



- f. wanneer bij een aangevraagde dakkapel de goothoogte ongeveer gelijk ligt met de vensterbankhoogte van de verdieping waarvoor een dakkapel wordt aangevraagd (maximaal 1 m boven de vloer van de verdieping waarvoor de dakkapel wordt aangevraagd) geldt het volgende:
- een dakkapel in de voorgevelrooilijn is hier mogelijk;
  - de regel onder lid b dat minimaal 0,5 m dakvlak onder de dakkapel aanwezig is, wordt hier geschonden;
  - in afwijking van lid a is de breedte van de dakkapel maximaal 1/3 van de breedte van de gevel;
  - de overige regels in lid b, c, d en e blijven van toepassing.
- g. wanneer de verdieping waarvoor de dakkapel wordt aangevraagd een dusdanig lage nokhoogte kent dat deze niet of nauwelijks geschikt is te maken als verblijfsruimte en daarom is alleen een dakkapel die helemaal tot aan de nok reikt bruikbaar, dan geldt het volgende:
- een dakkapel tot aan de nok is hier mogelijk;
  - de regel onder lid b dat minimaal 0,5 m dakvlak boven de dakkapel aanwezig is, wordt hier geschonden;
  - de overige regels in lid a, b, c, d en e blijven van toepassing.

Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw:

Dakopbouwen zijn toegestaan wanneer de aanvraag identiek (wat betreft rooilijn, breedte, hoogte en dakhelling) is aan een bestaande legale dakopbouw in het zelfde bouwblok en er geen sprake is van andersvormige dakopbouwen in het betreffende bouwblok. Anders is een integrale beoordeling nodig.

Uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard:

Voor een uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard is een integrale beoordeling noodzakelijk.

Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
- 50 cm af te wijken van de maten in het bestemmingsplan (waaronder percentages, bouwhoogtes, oppervlaktes),
  - 75 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok,
  - 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,

- 50 cm het bouwvlak te overschrijden,
  - 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden.
- b. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om:
- met maximaal 3 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  - deze ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- c. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdbouwwerk, mits:
- de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
  - de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup>;
- d. de voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw worden niet bij monumenten of beeldbepalende panden aangebracht of bij gebouwen die onderdeel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht;

*Beleidsregel 5, een antenne-installatie, Voor een antenne-installatie is een integrale beoordeling noodzakelijk.*

*Beleidsregel 6, een installatie bij een glastuinbouwbedrijf: Voor een installatie bij een glastuinbouwbedrijf is een integrale beoordeling noodzakelijk.*

*Beleidsregel 7, een installatie bij een agrarisch bedrijf: Voor een installatie bij een agrarisch bedrijf is een integrale beoordeling noodzakelijk.*

*Beleidsregel 8, het gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied: Voor het gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied is een integrale beoordeling noodzakelijk.*

*Beleidsregel 9, 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 voorzover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen:*

Deze regeling is vrij ruim en het is nooit op voorhand duidelijk welke gebruiksverandering wordt aangevraagd. Hiervoor is een integrale beoordeling noodzakelijk. Het is wel van belang dat het verzoek is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin moeten de ruimtelijke gevolgen van de betreffende gebruiksverandering goed worden beschreven, zoals bijvoorbeeld de gevolgen voor parkeren, bestaande bedrijven en het beleid (onder meer gemeentelijke beleidsregels en de provinciale verordening).

*Beleidsregel 10, het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning: Voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning is een integrale beoordeling noodzakelijk.*

*Beleidsregel 11, ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar:*

Voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar is een integrale beoordeling noodzakelijk.

[1] Hierbij kan worden gedacht aan strijdigheid met het burendrecht, onevenredige vermindering van de daglichttoetreding, onevenredige belemmering van erfdienstbaarheden (recht van overpad en afwatering) of inbreuk op eigendomsrecht zonder toestemming.

Dit besluit treedt in werking een dag na bekendmaking.

Zoetermeer, 12 december 2019

de secretaris,

B.J.D. Huykman



*de burgemeester,  
Ch.B. Aptroot*