

Beleid planologische afwijkingen

Inhoudsopgave

- 1..... Inleiding
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Voorgeschiedenis
- 1.3 Doelstelling
- 1.4 Toepassingsbereik van dit beleid
- 1.5 Bevoegdheid tot vaststelling en uitvoering van dit beleid
- 1.6 Van toepassing zijnde procedure op dit beleid
- 1.7 Afbakening
- 1.8 Leeswijzer
- 2..... Wettelijk kader en achtergrond
- 2.1 Inleiding
- 2.2 Wettelijk kader
 - 2.2.1 Wabo
 - 2.2.2 Bor
 - 2.2.3 Wet milieubeheer
 - 2.2.4 Wet geluidhinder
 - 2.2.5 Besluit geluidhinder
 - 2.2.6 Besluit externe veiligheid inrichtingen
- 2.3 Vergunningvrije bouwwerken
- 2.4 Basisregels
- 2.5 Welstand
- 2.6 Monumenten
- 3..... Algemene beleidsregels
- 3.1 Inleiding
- 3.2 Privaatrechtelijke aspecten
 - 3.2.1 Toelichting
 - 3.2.2 Beleidsregel privaatrechtelijke aspecten
- 3.3 Milieu
 - 3.3.1 Toelichting
 - 3.3.2 Beleidsregel milieu aspecten
- 3.4 Inherente afwijkingsbevoegdheid, artikel 4:84 Awb
 - 3.4.1 Toelichting
 - 3.4.2 Beleidsregel inherente afwijkingsbevoegdheid, artikel 4.84 Awb
- 4..... Beleidsregels per thema
- 4.1 Inleiding
- 4.2 Beleidsregel bijbehorend bouwwerk (art. 4, onderdeel 1)
 - 4.2.1 Wettekst
 - 4.2.2 Voorwaarden
 - 4.2.3 Rechtstreeks toelaatbaar
- 4.3 Beleidsregel gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening (art. 4, onderdeel 2)
 - 4.3.1 Wettekst
 - 4.3.2 Voorwaarden
- 4.4 Beleidsregel bouwwerk, geen gebouw zijnde (art. 4, onderdeel 3)
 - 4.4.1 Wettekst
 - 4.4.2 Voorwaarden
 - 4.4.3 Rechtstreeks toelaatbaar
- 4.5 Beleidsregel dakkapel, dakopbouw en isolatie (art. 4, onderdeel 4)
 - 4.5.1 Wettekst
 - 4.5.2 Voorwaarden
 - 4.5.3 Rechtstreeks toelaatbaar
- 4.6 Beleidsregel antenne-installatie (art. 4, onderdeel 5)
 - 4.6.1 Wettekst
 - 4.6.2 Voorwaarden
- 4.7 Beleidsregel installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling (art. 4, onderdeel 6)
 - 4.7.1 Wettekst
 - 4.7.2 Voorwaarden
- 4.8 Beleidsregel installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie (art. 4, onderdeel 7)

- 4.8.1 Wettekst
- 4.8.2 Voorwaarden
- 4.9 Beleidsregel gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (art. 4, onderdeel 8)
 - 4.9.1 Wettekst
 - 4.9.2 Voorwaarden
- 4.10 Beleidsregel gebruiken van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten (art. 4, onderdeel 9)
 - 4.10.1 Wettekst
 - 4.10.2 Voorwaarden
 - 4.10.3 Rechtstreeks toelaatbaar
- 4.11 Beleidsregel gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (art. 4, onderdeel 10)
 - 4.11.1 Wettekst
 - 4.11.2 Voorwaarden
- 4.12 Beleidsregel tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken (art. 4, onderdeel 11)
 - 4.12.1 Wettekst
 - 4.12.2 Voorwaarden
- 5..... Toelichting per thema
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Toelichting bijbehorend bouwwerk (art. 4, onderdeel 1)
 - 5.3 Toelichting Gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening (art. 4, onderdeel 2)
 - 5.4 Toelichting bouwwerk, geen gebouw zijnde (art. 4, onderdeel 3)
 - 5.5 Toelichting dakkapel, dakopbouw en isolatie (art. 4, onderdeel 4)
 - 5.6 Toelichting Antenne-installatie (art. 4, onderdeel 5)
 - 5.7 Toelichting installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling (art. 4, onderdeel 6)
 - 5.8 Toelichting installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie (art. 4, onderdeel 7)
 - 5.9 Toelichting gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (art. 4, onderdeel 8)
 - 5.10 Toelichting gebruiken van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten (art. 4, onderdeel 9)
 - 5.11 Toelichting gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (art. 4, onderdeel 10)
 - 5.12 Toelichting tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken (art. 4, onderdeel 11)
- Bijlage: Wetteksten. 47
- Bijlage: Staat van activiteiten Bedrijf aan Huis
- Bijlage: Gebieden voor lichtmastreclame
- Bijlage: Begrippen
- Bijlage: Wijze van meten
- Bronnen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding om beleid voor planologische afwijkingen op te stellen vloeit voort uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze geeft de wettelijke grondslag om in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan: de zogenoemde 'kruimelgevallen'.

De Wabo is uitgewerkt in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 4 van bijlage II van het Bor staat aangegeven voor welke categorieën van gevallen de bevoegdheid om een kruimelafwijking te verlenen gebruikt kan worden. Deze bepalingen zijn echter niet in alle gevallen concreet waardoor er veel invullingsruimte overblijft.

Als gevolg van deze ruimte wordt nu per geval een uitgebreide afweging gemaakt wanneer wel en wanneer niet van een bestemmingsplan wordt afgeweken. Dit leidt tot een grote werkdruk en vergroot de kans dat willekeur optreedt. Vandaar dat er behoefte is aan beleid op dit vlak.

1.2 Voorgeschiedenis

Op 26 mei 2009 is de basis voor het afwijkingenbeleid van deze gemeente door het college van B&W vastgesteld. Deze is op 25 januari 2011 geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Sindsdien is in de praktijk geconstateerd dat het beleid niet altijd even goed aansluit op situaties in de praktijk.

Begin 2014 heeft een afstudeerder gewerkt aan het opstellen van nieuw afwijkingenbeleid. Dit heeft echter niet geresulteerd in een afgeronde beleidsnota, wel in een zogenaamd 'beroepsproduct'. Deze notitie is gebruikt als input voor dit nieuwe afwijkingenbeleid. In de loop van 2014 ontstond tevens de wens voor het opstellen van beleid voor lichtmastreclame. Dit beleid is verwerkt in het afwijkingenbeleid

van 25 januari 2011 en is vervolgens op 12 augustus 2014 opnieuw door het college vastgesteld. Hierbij zijn echter niet de gewenste overige aanvullingen vanuit de praktijk meegenomen (zoals beschreven in het 'beroepsproduct') en ook is niet geanticipeerd op de op handen zijnde wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit is op 1 november 2014 gewijzigd, waaronder ook artikel 4 van bijlage II van het Bor. Dit is het artikel op basis waarvan de kleinere afwijkingen in strijd met het bestemmingsplan ('kruimelgevallen') verleend kunnen worden. Een ander gevolg van de wijzigingen in het Bor is dat het 'vergunningvrij bouwen' is verruimd, waardoor het afwijkingenbeleid op dat punt is achterhaald.

Op 6 juni 2016 is de nieuwe basis voor het afwijkingenbeleid door het college van B&W vastgesteld. Afgesproken is dat deze jaarlijks zal worden geëvalueerd. In deze nota zijn de zaken die uit de evaluaties van 2017 en 2018 naar voren zijn gekomen verwerkt.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit beleid is om een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan of beheersverordening makkelijker, sneller, zorgvuldiger en op een consistentere wijze te kunnen verlenen. Daarvoor is aansluiting gezocht bij de diverse beleidsnotities en beleidsuitgangspunten zoals die in onze nieuwste bestemmingsplannen zijn opgenomen en zijn vastgelegd in de geactualiseerde 'basisregels[1]'.

Concreet gaat het met name om veel voorkomende omgevingsvergunningaanvragen die wél binnen de geactualiseerde basisregels (en de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor) vallen maar niet binnen de voor die locatie geldende verouderde bestemmingsplanregels. Daarnaast biedt het afwijkingenbeleid ook de mogelijkheid om mee te werken aan aanvragen die niet binnen (de afwijkingmogelijkheden van) de geactualiseerde basisregels passen. In die zin is er met dit afwijkingenbeleid tevens sprake van een extra mogelijkheid tot verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het afwijkingenbeleid draagt bij aan een grotere gelijkheid voor inwoners, een efficiënter werkproces en een consistentere en meer zorgvuldige besluitvorming van het college van B&W.

1.4 Toepassingsbereik van dit beleid

Dit beleid is van toepassing op alle aanvragen voor het strijdig kunnen gebruiken[2] van gronden en bouwwerken in de gemeente Utrechtse Heuvelrug die binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor vallen. Ook kan dit beleid worden geraadpleegd tijdens handhavingsprocedures.

1.5 Bevoegdheid tot vaststelling en uitvoering van dit beleid

De aanvraag voor een omgevingsvergunning tot het strijdig kunnen gebruiken van gronden en bouwwerken wordt ingediend bij het college van B&W. De beslissing op deze aanvraag wordt ook (gemandateerd) door het college van B&W genomen. Vandaar dat dit beleid wordt vastgesteld door het college van B&W. De gemeenteraad zal van het beleid op de hoogte worden gesteld.

1.6 Van toepassing zijnde procedure op dit beleid

Op een aanvraag omgevingsvergunning waaraan met een kruimelafwijking medewerking kan worden verleend is de reguliere procedure van toepassing. Dit volgt uit artikel 3.9 van de Wabo. Dit heeft tot gevolg dat de besluitvormingstermijn acht weken is na de datum van ontvangst van de (volledige) aanvraag. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met zes weken. Is na deze termijn geen besluit genomen, dan is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend.

1.7 Afbakening

Het beleid bevat niet het beleid voor kleinschalige nevenactiviteiten in het landelijk gebied. Artikel 4 van bijlage II van het Bor staat het toekennen van een (permanent) ander gebruik van gronden buiten de bebouwde kom[3] niet toe. Hier moet apart beleid voor worden ontwikkeld om hier via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure aan mee te kunnen werken.

1.8 Leeswijzer

Het vervolg van deze notie is als volgt opgebouwd:

1. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het wettelijk kader waarop het afwijkingenbeleid is gebaseerd en wordt de relatie met het 'vergunningvrije bouwen' en de 'basisregels' uit de doeken gedaan;
2. In hoofdstuk 3 worden de algemene beleidsregels beschreven waaraan altijd getoetst moet worden;
3. In hoofdstuk 4 worden de specifieke beleidsregels per categorie beschreven;
4. In hoofdstuk 5 worden de specifieke beleidsregels nader toegelicht;
5. De bijlage bevat de letterlijke wetteksten zoals deze luiden ten tijde van het vaststellen van dit beleid, de staat van activiteiten bedrijf aan huis zoals die in de basisregels voor bestemmingsplannen is opgenomen, de gebieden voor lichtmastreclame, de begrippen en de wijze van meten en de gebruikte bronnen.

Alle beleidsregels waaraan getoetst dient te worden zijn opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4.

2 Wettelijk kader en achtergrond

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het wettelijk kader geschetst waarop het afwijkingenbeleid is gebaseerd. Ook wordt ingegaan op de relatie met het 'vergunningvrije bouwen' en de 'basisregels'.

2.2 Wettelijk kader

Dit beleid is gebaseerd op wet- en regelgeving. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

2.2.1 Wabo

De van toepassing zijnde artikelen van de Wabo op dit beleid:

1. artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo;
2. artikel 2.10, eerste lid, onder c, en tweede lid, van de Wabo;
3. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o, van de Wabo.

artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening te *gebruiken*. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan moet hier in ruime zin worden uitgelegd. Het begrip 'gebruiken' heeft niet alleen betrekking op het gebruik van gronden of bouwwerken, maar ook op het bouwen en slopen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

artikel 2.10, eerste lid, onder c, en tweede lid, van de Wabo

Op grond van artikel 2.10, eerste lid onder c van de Wabo moeten aanvragen voor bouwactiviteiten (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) getoetst worden aan de geldende planologische regelgeving. Wanneer het bouwplan in strijd is met die planologische regelgeving, levert dat op zichzelf niet direct een weigeringsgrond op. In dat geval moet de bouwactiviteit tevens worden aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Dit is neergelegd in artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo.

Artikel 2.10 (en 2.7) van de Wabo is op 25 april 2013 gewijzigd. Deze wijziging van artikel 2.10 (en 2.7) van de Wabo draagt bij aan een verdere flexibiliteit in de vergunningverlening. Met deze wijziging is het mogelijk gemaakt om voorafgaand en los van de activiteit bouwen een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit strijdig gebruik. Hierdoor is het mogelijk geworden om eerst het oordeel van het college van B&W te vragen over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan zonder dat er al volledig uitgewerkte bouwtekeningen en berekeningen ingediend hoeven te worden. Deze losse aanvraag voor de activiteit strijdig gebruik moet wel betrekking hebben op een concreet bouwplan. Als de aanvraag voor de activiteit bouwen afwijkt van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik, dan moet een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik verleend worden.

artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o, van de Wabo

Dit artikel geeft de mogelijkheid om afwijkingen toe te staan van de regeling uit een bestemmingsplan. Wanneer een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, dus het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of de beheersverordening, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend in de bij AMvB, te weten het Bor, aangewezen gevallen.

2.2.2 Bor

De van toepassing zijnde artikelen van het Bor en de bijlage van het Bor op dit beleid:

1. artikel 2.7 van het Bor;
2. artikel 4 van bijlage II van het Bor;
3. artikel 2.8 van het Bor.

Artikel 2.7 van het Bor

Artikel 2.7 van het Bor kan worden gezien als het schakelartikel tussen de Wabo en het belangrijkste artikel van bijlage II van het Bor voor de inhoud van dit beleid. Dit artikel geeft namelijk aan dat de AMvB, waar artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2, van de Wabo over spreekt, artikel 4 van bijlage II van het Bor is.

Artikel 4 van bijlage II van het Bor

Dit artikel geeft aan voor welke categorieën van gevallen voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o, van de Wabo kan worden verleend. De in dit artikel genoemde categorieën van gevallen, de kruimelgevallen, worden in dit beleid ingevuld.

Artikel 2.8 van het Bor

Dit artikel is eveneens een schakelartikel. Het geeft aan dat voor toepassing van de onderdelen 9 en 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor, een beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer (Wm) is vereist.

2.2.3 Wet milieubeheer

artikel 5.16, tweede lid, onder g, onder 3° van de Wet milieubeheer (Wm)

Zoals hierboven reeds is aangegeven wordt in dit artikel van de Wm onder meer aangegeven dat indien wordt afgeweken in de bij AMvB aangewezen gevallen een beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit vereist wordt. In artikel 2.8 van het Bor is bepaald dat deze gevallen de onderdelen 9 en 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn.

2.2.4 Wet geluidhinder

In de artikelen 49, 58 van de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald wat de gevolgen zijn van een zone ter zake van de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein. In artikel 76a van de Wet geluidhinder is bepaald dat rekening gehouden moet worden met het wegverkeerslawaaï. In de artikelen 49, 58 en 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt verwezen naar de Wabo:

'artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover het betreft een afwijking voor een termijn langer dan tien jaar van het bestemmingsplan wordt afgeweken'.

Dit houdt in dat indien een aanvraag binnen een zone ter zake van de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein ligt of in een zone vanwege een weg ligt, de artikelen 49, 58 en 76a van de Wgh van toepassing zijn voor het gehele artikel 4 van bijlage II van het Bor, voor zover het een afwijking voor een termijn langer dan 10 jaar betreft. Als er bij de omgevingsvergunning geen termijn voor de afwijking wordt genoemd moet dus aan de Wgh getoetst worden. De Wgh is niet van toepassing op categorie 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Dat zijn namelijk situaties waarbij tijdelijk, korter dan 10 jaar, wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Bij alle andere categorieën dient er getoetst te worden aan de genoemde artikelen van de Wgh.

2.2.5 Besluit geluidhinder

In artikel 4.2 van Besluit geluidhinder (Bgh) wordt op een zelfde wijze verwezen naar de Wabo als bij de Wet geluidhinder. Vanuit dit artikel wordt weer doorverwezen naar artikel 4.1 van het Bgh. Dit houdt in dat met uitzondering van situaties waarbij tijdelijk, korter dan 10 jaar, wordt afgeweken van het bestemmingsplan, rekening moet worden gehouden met spoorweglawaaï.

2.2.6 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Artikel 5 en 13 van Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn van toepassing op het gehele artikel 4 van bijlage II van het Bor (inclusief categorie 11), voor zover het betreft de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. Artikel 5 geeft aan dat er aan grenswaarden voor kwetsbare objecten moet worden voldaan, het zogenoemde plaatsgebonden risico. In artikel 13 wordt aangegeven dat een afweging met betrekking tot het groepsrisico moet worden gemaakt.

2.3 Vergunningvrije bouwwerken

In artikel 2 en 3 van de bijlage II van het Bor is het 'vergunningvrij bouwen' geregeld. Deze regeling is per 1 november 2014 een stuk verruimd ten opzichte van de daarvoor geldende regeling. Dit geldt met name voor het bouwen van 'bijbehorende bouwwerken': uitbreidingen van het hoofdgebouw met aan- of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen en overkappingen.

Als voldaan wordt aan de in artikel 2 van Bijlage II van het Bor genoemde voorwaarden dan mag het bouwwerk, ook als het afwijkt van het bestemmingsplan (of de beheersverordening), vergunningvrij gerealiseerd worden. Toepassing van dit afwijkingenbeleid is dan dus niet nodig. Voor de categorieën van gevallen genoemd in artikel 3 van Bijlage II van het Bor geldt dat deze alleen vergunningvrij gebouwd kunnen worden als het bouwwerk voldoet aan de voorwaarden genoemd in dat artikel én voldoet aan de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

2.4 Basisregels

Voor de invulling van de categorieën genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor is gebruik gemaakt van de meest recente bestemmingsplanregels binnen de gemeente, namelijk de 'basisregels'. Het belangrijkste ingrediënt voor de basisregels is al het beleid dat reeds door het college van B&W en de raad is vastgesteld. De basisregels moeten worden gezien als een soort juridische doorvertaling van dit beleid. De basisregels zijn op 29 oktober 2013 door het college van B&W vastgesteld. Met de basisregels is een nieuw uniform fundament gelegd voor alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen, zowel voor in het stedelijk- als in het buitengebied. In alle nieuwe plannen worden deze basisregels opgenomen, waardoor eenduidigheid wordt gecreëerd. De basisregels vormen echter geen blauwdruk en zijn, in tegenstelling tot dit beleid, niet een op zichzelf staand document. Wat uiteindelijk planologisch vastgelegd wordt, wordt nog steeds per plan en per locatie bepaald. Dat is ook de reden dat het *basisregels* worden genoemd en niet bijvoorbeeld standaardregels. Het gaat om een werkdocument die dient als bibliotheek waaruit een keuze gemaakt kan worden. Deze selectie wordt ingevuld, aangevuld en in sommige gevallen aangepast. Daarnaast dient er nog een koppeling gelegd te worden met de verbeelding ('de plankaart'). Dit wordt geheel

afgestemd op hetgeen men voor een bepaald plangebied wil regelen. De basisregels zijn daarmee geen compleet product maar kunnen gezien worden als één van de ingrediënten die benodigd zijn voor het maken van een bestemmingsplan.

De basisregels zijn ook niet statisch. De wetgeving verandert voortdurend, waardoor ook voortdurend de basisregels gewijzigd moeten worden. Een goed voorbeeld daarvan is de hierboven beschreven verandering van het 'vergunningvrij bouwen', wat de in de basisregels opgenomen regeling voor bijbehorende bouwwerken behoorlijk heeft gewijzigd. Bij toepassing van de basisregels blijkt soms ook dat onderdelen anders uitwerken dan bedoeld. Ook dit leidt tot wijzigingen. Om deze redenen worden de basisregels regelmatig geëvalueerd en aangepast. Momenteel worden de basisregels circa één á twee keer per jaar ambtelijk herzien. Daarnaast worden de basisregels tussentijds aangepast indien geconstateerd is dat er sprake is van een omissie of een andere dringende reden. Kortom het gaat hier om een dynamisch werkdocument. Bij een nieuw bestemmingplan wordt voor elke fase in de procedure de meest actuele versie van de basisregels gebruikt. Eventuele wijzigingen ten opzichte van de vorige planversie worden weergegeven bij de ambtelijke wijzigingen van de Nota Inspraak of Nota Zienswijze. Elke planversie wordt voorgelegd aan het college van B&W waarna het plan uiteindelijk wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor dit afwijkingenbeleid is uitgegaan van de meest actuele basisregels. Hierdoor gelden voor de gehele gemeente dezelfde afwijkingmogelijkheden. Het afwijkingenbeleid wordt echter net als de basisregels regelmatig geëvalueerd: naar verwachting jaarlijks. Indien blijkt dat het noodzakelijk is om het afwijkingenbeleid aan te passen, wordt een geactualiseerde versie aan het college van B&W voorgelegd. Vervolgens worden de wijzigingen die relevant zijn voor de basisregels ook daarin doorgevoerd.

2.5 Welstand

Vrijwel altijd wordt een aanvraag, wanneer dit de activiteit bouwen betreft, voorgelegd aan de welstandscommissie. Dit staat dus los van dit afwijkingenbeleid.

In de gemeente zijn alle wettelijke taken van de welstandscommissie uitbesteed aan de adviescommissie MooiSticht (voorheen Welstand en Monumenten Midden Nederland). Deze eisen van welstand staan voor de gemeente in de welstandsnota 2008 (laatst gewijzigd op 25 september 2014). Deze nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.6 Monumenten

De gemeente beschikt over een groot aantal monumenten. Deze worden van groot belang geacht voor de identiteit van de gemeente. Monumenten kunnen zowel door het rijk, provincie als door de gemeente worden beschermd door deze aan te wijzen als respectievelijk rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument. Op grond van de monumentenwetgeving is het verboden om een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Er dient op grond van de Wabo (art. 2.1, eerste lid, onder f voor rijksmonumenten en art. 2.2, eerste lid, onder b voor provinciale en gemeentelijke monumenten) een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument te worden aangevraagd. Dit staat los van de vraag of een bouwinitiatief binnen een bestemmingsplan past en of een beroep gedaan wordt op dit afwijkingenbeleid. Deze activiteiten zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden en daarom kan alleen een omgevingsvergunning worden afgegeven als beide activiteiten akkoord zijn bevonden.

De monumentencommissie vormt het onafhankelijke adviesorgaan ten aanzien van bouwinitiatieven aan, in, op of bij monumenten. De monumentencommissie is uitbesteed aan de adviescommissie van MooiSticht (voorheen Welstand en Monumenten Midden Nederland).

Wanneer een aanvraag wordt ingediend, wordt eerst door het team omgevingsverzoeken gekeken of de aanvraag past binnen dit beleid. Vervolgens wordt een advies aan de monumentencommissie (uitbesteed aan MooiSticht) gevraagd. Mede op grond van dit advies wordt afgewogen of voor deze activiteit een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

3 Algemene beleidsregels

3.1 Inleiding

In dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen beleidsregels die alleen voor specifieke categorieën van toepassing zijn en beleidsregels die in het algemeen gelden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene regels waaraan altijd voldaan moet worden. In het hoofdstuk 4 'Beleidsregels per thema' worden de regels die voor specifieke categorieën van toepassing zijn, per onderdeel van artikel 4 van Bijlage II van het Bor besproken.

Elke paragraaf is opgedeeld in twee subparagrafen. De eerste subparagraaf licht de *achtergrond* van het beleid toe, de tweede subparagraaf bevat de daadwerkelijke *beleidsregel* waaraan getoetst moet worden.

Let op: Bij een verzoek om afwijking dient *altijd* getoetst te worden aan de algemene beleidsregels en daarnaast aan de van toepassing zijnde specifieke categorie.

3.2 Privaatrechtelijke aspecten 3.2.1 Toelichting

In het kader van de belangenafweging dienen de belangen van de aanvrager, de belangen van de gemeente en de belangen van derden tegen elkaar te worden afgewogen. Bouwen heeft namelijk naast publiekrechtelijke- ook privaatrechtelijke aspecten, zoals het eigendomsrecht en het burennrecht. Hierbij moet opgemerkt worden dat privaatrechtelijke aspecten primair een zaak zijn tussen vergunninghouder en de derde-belanghebbende. Uit vaste jurisprudentie^[4] van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er alleen een grond is de afwijking van het bestemmingsplan te weigeren als sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

3.2.2 Beleidsregel privaatrechtelijke aspecten

Blijkt in het kader van de behandeling van het verzoek om planologische afweging dat er een privaatrechtelijke belemmering voor de realisering van een bouwwerk aanwezig is, dan wordt onderzocht of sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Wanneer blijkt dat er geen evidente privaatrechtelijke belemmering is of dat de aanvrager toestemming heeft van de derde-belanghebbende, dan kan de afwijking verleend worden. Wanneer sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waarbij de derde-belanghebbende geen toestemming geeft, moet het plan aangepast worden zodat de belemmering weggenomen wordt. Als de aanvrager niet bereid is het plan aan te passen, dan wordt de afwijking geweigerd.

3.3 Milieu 3.3.1 Toelichting

Zoals in paragrafen 2.2.3 tot en met 2.2.6 is aangegeven dient rekening te worden gehouden met diverse milieuaspecten. Het gaat om geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Bij geluid gaat het om afwijkingen voor een termijn langer dan tien jaar. Bij luchtkwaliteit gaat het om de categorieën waarbij een afwijkend gebruik wordt toegestaan: categorieën 9 en 11 van artikel 4 bijlage II van het Bor. Met externe veiligheid dient rekening te worden gehouden voor zover het de bouw of vestiging van kwetsbare objecten betreft, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Indien van toepassing dient altijd onderbouwd te worden waarom er voldaan wordt aan de milieuregels. Indien nodig wordt hiertoe (extern) advies ingewonnen.

3.3.2 Beleidsregel milieu aspecten

Er moet rekening gehouden worden met de wettelijk verplichte toetsing op de volgende milieuaspecten:

Milieuaspect	Toetsing van toepassing voor onderdeel artikel 4 bijlage II van het Bor
Geluid	lid 1 t/m 10 (bij termijn langer dan 10 jaar)
Luchtkwaliteit	lid 9 en 11
Externe veiligheid	geheel artikel 4 voor zover het betreft de bouw of vestiging van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in artikel 1 Bevi

3.4 Inherente afwijkingsbevoegdheid, artikel 4:84 Awb 3.4.1 Toelichting

In dit beleid zijn regels opgesteld die tot doel hebben om bij concrete verzoeken om planologische afwijking een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven. Het college van B&W handelt in overeenstemming met deze beleidsregels en derden moeten hierop kunnen vertrouwen. In artikel 4:84 van de Awb wordt gesproken over het gegeven dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregels.

Er kunnen bijzondere omstandigheden zijn die voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens die bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. De tweede zinsnede van artikel 4:84 van de Awb ziet hierop toe.

Deze onevenredige gevolgen moeten tot een zodanige hardheid leiden dat toepassing van de beleidsregel opzij moet kunnen worden gezet. Er zal moeten worden gemotiveerd waarom afwijking van dit beleid noodzakelijk is. Hierbij is het belangrijk dat er geen redelijke alternatieven zijn om te voorkomen dat van dit beleid wordt afgeweken. De ruimtelijke consequenties moeten beperkt blijven en er mag geen vrees bestaan dat er een (ongewenste) precedentwerking ontstaat. Het gaat bij de inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 Awb om (categorieën van) gevallen die wel genoemd zijn in dit beleid. Voor (categorieën van) gevallen die niet genoemd zijn in dit beleid maar wel binnen de reikwijdte van Bor Bijlage II artikel 4 vallen, geldt dat een individuele afweging wordt gemaakt, zie paragraaf 3.2 en hoofdstuk 4.

3.4.2 Beleidsregel inherente afwijkingsbevoegdheid, artikel 4.84 Awb

Artikel 4:84 van de Awb geeft aan dat het bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsregel moet handelen. Er kunnen echter altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval onevenredig zijn in verhouding tot de met dit beleid te dienen doelen. Dit is het geval als:

1. er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
2. een verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
3. een verzoek weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend, omdat de gevolgen van het verlenen van de afwijking onevenredig zijn in verhouding tot de met dit beleid te dienen doelen.

Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op deze clausule kunnen onvoorziene gevolgen van beleidsregels worden voorkomen. Indien deze clausule wordt toegepast of in afwijking van de in het afwijkingenbeleid opgenomen criteria geen medewerking aan een verzoek wordt verleend, wordt zowel het verzoek, het ruimtelijke ordeningsadvies, als de voorgenomen beleidswijziging aan B&W voorgelegd. In het afwijkingsbesluit wordt gemotiveerd aangegeven waarom in een specifiek geval wordt afgeweken van het afwijkingenbeleid.

4 Beleidsregels per thema

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels die voor specifieke categorieën van toepassing zijn. Op grond van het Bor Bijlage II artikel 4 worden elf categorieën onderscheiden:

Onderdeel	Omschrijving
art. 4, onderdeel 1	Bijbehorend bouwwerk
art. 4, onderdeel 2	Gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening
art. 4, onderdeel 3	Bouwwerk, geen gebouw zijnde
art. 4, onderdeel 4	Dakkapel, dakopbouw en isolatie
art. 4, onderdeel 5	Antenne-installatie
art. 4, onderdeel 6	Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling
art. 4, onderdeel 7	Installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie
art. 4, onderdeel 8	Gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied
art. 4, onderdeel 9	Gebruiken van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten
art. 4, onderdeel 10	Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning
art. 4, onderdeel 11	Tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken

Voor elk onderdeel is een aparte paragraaf opgenomen met daarin de voorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt elk onderdeel nader toegelicht.

4.2 Beleidsregel bijbehorend bouwwerk (art. 4, onderdeel 1) 4.2.1 Wetttekst

'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'

4.2.2 Voorwaarden

Het betreft een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling.

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstellen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren en milieu.

4.2.3 Rechtstreeks toelaatbaar

Van een niet-ingrijpende ontwikkeling, een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging is in ieder geval sprake in de volgende situaties:

4.2.3.1 Het bouwen over één laag en ondergronds

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken over één laag en ondergronds is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

1. voor zover binnen het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 5 m;
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

3. het hoofdgebouw.
1. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd:
 1. dient minimaal 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 1. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.
 3. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 4. de ligging van een verblijfsgebied in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
 5. ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m², met dien verstande dat dit binnen planologisch beschermde zones alleen is toegestaan indien overeenstemming met de betreffende beheerder is bereikt;
 6. bouwen in de bestemming Tuin en Recreatie niet is toegestaan;
 7. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. 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;
 3. 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.
 4. in afwijking van de bovenstaande bullits mag in geval van een hoekperceel welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, de oppervlakte van het zijerf 1 meter achter de voorgevel bij het bebouwingsgebied worden opgeteld als het ware één bebouwingsgebied, voor de bepaling van de toegestane oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken.
 1. in afwijking van lid c onder 1 mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
 2. in afwijking van lid c onder 1 en 6 mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd in de bestemming Tuin voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:
 1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 2. de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m;
 1. in afwijking van lid c onder 1 en 6 mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd in de bestemming Tuin voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 2000 m² bedraagt;

2. de afstand van de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing tot aan het openbaar toegankelijk gebied minimaal 7 m bedraagt;
3. de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;
4. de inpassing in de omgeving op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
5. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

4.2.3.2 Uitbouw over meerdere lagen

Uitbreiding van het hoofdgebouw over meerdere lagen is toegestaan, mits:

1. het een aanvraag betreft voor een twee onder één kapwoning van het type waarbij voor de andere aaneengebouwde woning in het verleden met vergunning, van het hoofdgebouw reeds een uitbouw over meerdere lagen is gerealiseerd;
2. de uitbouw aan de achterzijde, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, wordt gebouwd;
3. de uitbouw qua afmetingen en vormgeving gelijk is aan de naburige reeds geplaatste uitbouw.

4.2.3.3 Uitzondering beschermd dorpsgezicht

In afwijking van artikel 4.2.3 is geen sprake van een rechtstreeks toelaatbare niet-ingrijpende ontwikkeling indien sprake is van een beschermd dorpsgezicht. Per concreet geval zal worden beoordeeld of de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk wordt verleend. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de monumentencommissie. Deze toetst de aanvraag aan het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht. Indien het advies positief is kan de omgevingsvergunning verleend worden.

4.3 Beleidsregel gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening (art. 4, onderdeel 2) 4.3.1 Wettekst

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

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

4.3.2 Voorwaarden

Het betreft een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling.

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren en milieu.

4.4 Beleidsregel bouwwerk, geen gebouw zijnde (art. 4, onderdeel 3) 4.4.1 Wettekst

'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.'

4.4.2 Voorwaarden

Het betreft een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling.

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren en milieu.

4.4.3 Rechtstreeks toelaatbaar

Van een niet-ingrijpende ontwikkeling, een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging is in ieder geval sprake in de volgende situaties:

4.4.3.1 Erf- en perceelafscheidings

Algemene regels

Voor het bouwen van erfafscheidingen, poorten en poeren voor de voorgevel gelden de volgende algemene regels:

1. de afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de openbare weg bedraagt minimaal 7 meter;
2. in beschermd stads- en dorpsgezichten, en bij gemeentelijke- en rijksmonumenten moeten deze in overeenstemming zijn met de monumentale waarde van de omgeving en/of het gebouw.

Erfafscheidingen voor de voorgevel

Het bouwen van erfafscheidingen voor de voorgevel is toegestaan, mits:

1. de bouwhoogte bij erfafscheidingen met een gesloten karakter maximaal 1,1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte bij erfafscheidingen met een open karakter maximaal 1,5 m bedraagt.

Erfafscheidingen op het zijerf

Het bouwen van erfafscheidingen op het naar de openbare weg gekeerde zijerf is toegestaan, mits:

1. achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt.

Poorten

Het bouwen van poorten voor de voorgevel is toegestaan, mits:

1. de bouwhoogte bij poorten met een gesloten karakter maximaal 1,1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte bij poorten met een open karakter maximaal 2 m bedraagt;

Poeren

Het bouwen van poeren voor de voorgevel is toegestaan, mits:

1. de bouwhoogte bij erfafscheidingen en poorten met gesloten karakter maximaal 1,5 m bedraagt;
2. de bouwhoogte bij erfafscheidingen en poorten met open karakter maximaal 2 m bedraagt.

4.4.3.2 Paardenbak

Het is toegestaan een paardenbak te bouwen, mits:

1. het perceel is gelegen buiten de rode contour en een (bedrijfs)woning aanwezig is;
2. de oppervlakte van het bij de woning behorende perceel tenminste 1 ha bedraagt;
3. bij eenzelfde (bedrijfs)woning ten hoogste één paardenbak gerealiseerd wordt;
4. de lengte van de paardenbak niet meer dan 40 m, de breedte niet meer dan 20 m en de oppervlakte niet meer dan 800 m² bedraagt;
5. de paardenbak direct aansluitend op het bouwvlak wordt gesitueerd;
6. het een recreatieve, niet-bedrijfsmatige activiteit betreft;
7. de bouwhoogte niet meer dan 1,3 m bedraagt;
8. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
9. bij situering en inpassing van de paardenbak op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' (of een hieraan gelijk te stellen bestemming) de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden, niet onevenredig worden aangetast;
10. bij situering en inpassing van de paardenbak op gronden die binnen het Natuurnetwerk Nederland mogelijke, significante aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van die gronden wordt voorkomen;
11. geen lichtmasten worden geplaatst.

4.4.3.3 Lichtmastreclame

Algemene eis

Lichtmastreclame (een reclame-uiting in een transparante houder die aan een lichtmast is bevestigd) dient een gelijkvormig beeld te geven en mag geen gevaar opleveren voor de verkeersveiligheid.

Aanvullende eisen

Het bevestigen van lichtmastreclame is toegestaan, mits:

1. alle lichtmastreclames op dezelfde hoogte, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de onderste rand van de houder, worden gehangen:
 1. 4,50 m boven de weg;
 2. ca. 3,50 m boven het trottoir gehangen.
 3. de houder van de lichtmastreclame een maatvoering heeft van maximaal 0,70 m (breedte) x 1,0 m (hoogte) x 0,045 m (dikte);
 4. maximaal één houder per lichtmast wordt geplaatst;
 5. in afwijking van lid c mogen maximaal twee lichtmastreclames worden geplaatst aan lichtmasten, die op de middengeleider van een weg staan, met dien verstande dat zij op gelijke

hoogte aan weerszijden van de mast worden geplaatst;

1. het perceel niet is gelegen binnen een van rijks-, provincie- of gemeentewege beschermd dorpsgezicht, een rijksmonument of een gemeentelijk monument;
2. het perceel is gelegen:

1. langs de wegtracés genoemd onder A zoals opgenomen in bijlage 'Gebieden voor lichtmastreclame' binnen de bebouwde kom, zoals deze op grond van artikel 27 van de Wegenwet is vastgesteld;
2. langs de wegtracés genoemd onder B zoals opgenomen in bijlage 'Gebieden voor lichtmastreclame', indien er redelijkerwijs geen andere locatie voorhanden is en na overleg met het college van burgemeester en wethouders.
3. in de gemeente in totaal maximaal 50 stuks lichtmastreclames aanwezig mogen zijn.

4.4.3.4 Zonnepanelen in veldopstelling voor eigen gebruik

Het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

1. de grondgebonden zonnepanelen binnen hetzelfde bouwperceel worden gerealiseerd als de (bedrijfs)woning;
2. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
3. in afwijking van lid b is nogmaals een oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan indien is aangetoond dat deze nodig is in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) of warmtepompinstallatie;
4. in afwijking van lid a zijn grondgebonden zonnepanelen niet toegestaan indien het perceel is gelegen:
 1. op een grafheuvel;
 2. in een 'beschermd stads- en dorpsgezicht';
 3. in beschermd historische park- en tuinaanleggen, zoals een landschapspark met solitairen, boomgroepen en open weiden zoals een arboretum of een heidetuin;
 4. in een Natura 2000-gebied;
 5. in het 'oude engen' gebied zoals opgenomen in de Welstandsnota;
 6. op de Grebbelinie.
 7. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Grondgebonden zonnepaneelinstallaties

Maximum bouwhoogte

Binnen het bebouwingsgebied

2 m

Buiten het bebouwingsgebied (het voorerfgebied)

1 m

4.4.3.5 Mestopslag, andere silo's en kuilvoerplaten

Het buiten een bouwvlak in de agrarische bestemming bouwen van mestopslag, andere silo's of kuilvoerplaten is toegestaan mits:

1. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag wordt gebouwd bij elk agrarisch bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximum bouwhoogte van 5 m;
2. andere silo's, dan voor mestopslag, en/of kuilvoerplaten worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 50 m² per silo, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een maximum bouwhoogte van 2 m;
3. het bouwwerk direct aansluitend op het bouwvlak wordt gesitueerd;
4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
5. indien gelegen in een gebied met landschappelijke waarden deze daardoor niet onevenredig worden aangetast;
6. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

4.4.3.6 Uitzondering beschermd dorpsgezicht

In afwijking van artikel 4.4.3 is geen sprake van een rechtstreeks toelaatbare niet-ingrijpende ontwikkeling indien sprake is van een beschermd dorpsgezicht. Per concreet geval zal worden beoordeeld of de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk wordt verleend. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de monumentencommissie. Deze toetst de aanvraag aan het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht. Indien het advies positief is kan de omgevingsvergunning verleend worden.

4.5 Beleidsregel dakkapel, dakopbouw en isolatie (art. 4, onderdeel 4) 4.5.1 Wettekst

'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'

4.5.2 Voorwaarden

Het betreft een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling.

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen en stedenbouw.

4.5.3 Rechtstreeks toelaatbaar

Van een niet-ingrijpende ontwikkeling, een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging is in ieder geval sprake in de volgende situaties:

4.5.3.1 Dakkapellen

Dakkapellen in hoofdgebouwen zijn toegestaan, mits:

1. de breedte van dakkapellen in de dakvlakken aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
3. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
4. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
5. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
6. niet op:
 1. een woonwagen,
 2. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
 3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

4.5.3.2 Dakopbouwen

Dakopbouwen zijn toegestaan, mits:

1. het een aanvraag betreft voor een twee onder één kapwoning van het type waarbij voor de andere aaneengebouwde woning in het verleden met vergunning, in het dakvlak van het hoofdgebouw reeds een dakopbouw is gerealiseerd;
2. de dakopbouw aan de achterzijde, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, wordt gebouwd;
3. de dakopbouw qua afmetingen en vormgeving gelijk is aan de naburige reeds geplaatste dakopbouw;
4. in afwijking van lid a t/m c kan voor overige gevallen per concreet geval een afweging worden gemaakt of afwijking wordt verleend.

4.5.3.3 Isoleren van een gebouw

Uitbreiding van een gebouw ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw is toegestaan, mits:

1. bouwgrenzen niet meer dan 0,3 m worden overschreden;
2. maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan 0,5 m worden overschreden;
3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

4.5.3.4 Uitzondering beschermd dorpsgezicht

In afwijking van artikel 4.5.3 is geen sprake van een rechtstreeks toelaatbare niet-ingrijpende ontwikkeling indien sprake is van een beschermd dorpsgezicht. Per concreet geval zal worden beoordeeld of de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk wordt verleend. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de monumentencommissie. Deze toetst de aanvraag aan het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht. Indien het advies positief is kan de omgevingsvergunning verleend worden.

4.6 Beleidsregel antenne-installatie (art. 4, onderdeel 5) 4.6.1 Wettekst

'een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m'

4.6.2 Voorwaarden

Het plaatsen van antenne-installaties is toegestaan, mits:

1. de hoogte maximaal 40 m bedraagt;
2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.7 Beleidsregel installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling (art. 4, onderdeel 6) 4.7.1 Wettekst

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

4.7.2 Voorwaarden

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer en milieu.

4.8 Beleidsregel installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie (art. 4, onderdeel 7) 4.8.1 Wettekst

'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'

4.8.2 Voorwaarden

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer en milieu.

4.9 Beleidsregel gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (art. 4, onderdeel 8) 4.9.1 Wettekst

'het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied'

4.9.2 Voorwaarden

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren en milieu.

4.10 Beleidsregel gebruiken van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten (art. 4, onderdeel 9) 4.10.1 Wettekst

'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'

4.10.2 Voorwaarden

Er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren en milieu.

4.10.3 Rechtstreeks toelaatbaar

Van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging is in ieder geval sprake in de volgende situaties:

4.10.3.1 Uitoefenen van een bed & breakfast binnen de bebouwde kom

Het uitoefenen van een bed & breakfast in of bij een (bedrijfs)woning binnen de bebouwde kom is toegestaan, mits:

1. niet meer dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van bed & breakfastvoorzieningen wordt gebruikt, met een maximum van 75 m²;
2. de oppervlakte per bed & breakfastvoorziening dient minimaal 20 m² te bedragen;
3. het aantal bed & breakfastvoorzieningen mag maximaal 3 bedragen;
4. de activiteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
5. per bed & breakfastvoorziening een zelfstandige sanitaire ruimte aanwezig is;
6. per bed & breakfastvoorziening geen zelfstandige keuken aanwezig is;
7. per bed & breakfastvoorziening een extra parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is.

4.10.3.2 Uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis binnen de bebouwde kom

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis binnen de bebouwde kom is toegestaan, mits:

1. een (bedrijfs)woning op het perceel aanwezig is;
2. niet meer dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
3. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekenmogelijkheid;
4. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
5. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
6. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
7. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
8. geen buitenopslag ten behoeve van de activiteit plaatsvindt.

4.10.3.3 Bijzondere woonvormen en kamerbewoning binnen de bebouwde kom

Bijzondere woonvormen en kamerbewoning in een woning niet zijnde een bedrijfswoning binnen de bebouwde kom is toegestaan, mits:

1. de functie een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
3. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
4. het gebruik binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan (of beheersverordening) plaatsvindt;
5. het gebruik alleen in een bovenwoning plaatsvindt indien de woning zich in het kernwinkelgebied bevindt.

4.10.3.4 Extra woningen binnen de bebouwde kom

Meer woningen binnen de bebouwde kom zijn toegestaan, mits:

1. sprake is van een bestemming Centrum, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Horeca, Kantoor of Maatschappelijk;
2. op het bouwperceel al één of meerdere woningen zijn toegestaan;
3. de oppervlakte per woning minimaal 30 m² bedraagt;
4. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
5. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
6. indien sprake is van een bestemming Centrum, alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd;
7. indien niet voldaan kan worden aan lid a maar wel aan lid b t/m e, dan wordt per concreet geval een afweging gemaakt of afwijking wordt verleend.

4.10.3.5 Toestaan van een afhaalpunt bij bedrijven binnen de bebouwde kom

Een afhaalpunt is in de bedrijfsbestemming binnen de bebouwde kom toegestaan, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
2. binnen eenzelfde bouwvlak de vloeroppervlakte van het afhaalpunt niet meer dan 50 m² bedraagt;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.11 Beleidsregel gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (art. 4, onderdeel 10) 4.11.1 Wettekst

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

1. a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
2. 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,
3. c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
4. d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was'

4.11.2 Voorwaarden

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning wordt niet toegestaan.

4.12 Beleidsregel tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken (art. 4, onderdeel 11) 4.12.1 Wettekst *'ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar'*

4.12.2 Voorwaarden

Voor het tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken geldt:

1. er dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren en milieu.

2. een beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 5.16, lid 1 van de Wet Milieubeheer, waarbij aannemelijk is gemaakt dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:
 1. geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 2. per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
 3. slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 4. is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.
 5. indien sprake is van de realisatie van een beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi een beoordeling van de gevolgen voor de externe veiligheid heeft plaatsgevonden, waarbij aannemelijk is gemaakt dat het aan de in de betreffende wet en regelgeving genoemde voorwaarden voldoet;
 6. na het vervallen van de omgevingsvergunning dat de gronden of gebouwen in overeenstemming met de geldende juridisch-planologische situatie worden gebracht.

5 Toelichting per thema

5.1 Inleiding

Alle voorgaande onderdelen uit hoofdstuk 4 worden in dit hoofdstuk per paragraaf nader toegelicht.

5.2 Toelichting bijbehorend bouwwerk (art. 4, onderdeel 1)

'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*

Op grond van dit artikel kunnen bijbehorende bouwwerken worden toegestaan die niet vergunningvrij kunnen worden gebouwd op grond van artikel 2 onder 3 van de bijlage II van het Bor (zie bijlage). Deze laatstgenoemde regeling voor het vergunningvrije bouwen biedt al vrij veel mogelijkheden. Bijbehorende bouwwerken kunnen in veel gevallen dus zonder toepassing van de regels van het geldende bestemmingsplan, beheersverordening of deze 'kruimelgevallenregeling', worden gerealiseerd. In sommige gevallen is vergunningvrij bouwen niet toegestaan, terwijl het wél wenselijk kan zijn om daaraan medewerking te verlenen. De regeling die deze nota omvat voorziet daarom ook in deze gevallen.

Voorwaarden

Op grond van het artikel kan binnen de bebouwde kom een hoofdgebouw flink uitgebreid worden. Het is zelfs mogelijk om middels dit artikel de uitbreiding van een bungalow tot een flatgebouw te vergunnen. Met dit beleid wil de gemeente een dergelijke grote ontwikkeling niet toestaan. Vandaar dat als algemene voorwaarde is gesteld dat het om een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling dient te gaan. Bij de afweging om medewerking te verlenen dient verder te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren[5] en milieu. Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

Rechtstreeks toelaatbaar

Indien een aanvraag voldoet aan de hieronder beschreven voorwaarden, dan wordt verondersteld dat dan altijd sprake is van een niet-ingrijpende ontwikkeling, een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging. Een dergelijke aanvraag hoeft niet verder te worden onderbouwd en kan wel alleen door de plantoetser worden afgedaan.

Bouwen over één laag en ondergronds

Indien de vergunningaanvraag kan voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in deze regeling is deze rechtstreeks toelaatbaar. De regeling voor bijbehorende bouwwerken over één laag en ondergronds sluit aan bij het vergunningvrije bouwen zoals gesteld in artikel 2 onder 3 van de bijlage II van het Bor. Deze voorziet in het bouwen in het achtererfgebied. De regeling in deze nota is op de volgende punten echter ruimer:

1. Er mag in de volgende gevallen in het voorerfgebied worden gebouwd:

1. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat;
2. erkers die voldoen aan de gestelde voorwaarden. Het gaat daarbij onder meer om dat de bouwgrens niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
3. bijbehorende bouwwerken die voldoen aan de gestelde voorwaarden. Het gaat daarbij onder meer om dat het bouwperceel groter 2.000 m² is, de voortuin minimaal 7 meter diep is en voldaan wordt aan de per concreet geval te bepalen eisen ten aanzien van de situering van het bouwwerk en de afscherming met beplanting of anderszins.
4. Er mag tot in de grens met het openbaar gebied worden gebouwd, waar de regeling uit het Besluit Omgevingsrecht (artikel 2 onder 3 van de bijlage II van het Bor) een afstand van minimaal 1 meter aanhoudt.
5. Er mag, onder voorwaarden, bij een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak ondergronds gebouwd worden tot een maximum van 30 m².
6. Er mag bij hoekpercelen de oppervlakte van het zijerf 1 meter achter de voorgevel bij het bebouwingsgebied worden opgeteld, voor de bepaling van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

In bestemmingsplannen gelden deze regels alleen voor de woonbestemming, doormiddel van dit afwijkingenbeleid wordt deze regeling ook van toepassing op de overige bestemmingen met uitzondering van de bestemmingen Tuin[6] en Recreatie. Ondergronds bouwen is in bestemmingsplannen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. In deze regeling wordt ondergronds bouwen ook buiten het bouwvlak beperkt toegestaan. Dit mag alleen onder bijbehorende bouwwerken en tot een maximum van 30 m². Daarbij is tevens als voorwaarde gesteld dat indien de locatie binnen een planologisch beschermde zone, zoals een grondwaterbeschermingsgebied, overeenstemming bereikt dient te worden met de beheerder van dat planologisch beschermde gebied. Anders kan er niet gebouwd worden.

Bouwen over meerdere lagen

In veel bestemmingsplannen worden uitbreidingen van het hoofdgebouw over meer dan één laag niet toegestaan. Bij twee onder één kapwoningen is echter in sommige gevallen in het verleden één van de aaneengebouwde woningen wel over meerdere lagen uitgebouwd. In dat geval kan via deze regeling de andere aaneengebouwde woning zodanig aan de achterzijde meerlaags uitgebouwd worden, dat de beide gevels aan de achterzijde worden gelijkgetrokken.

5.3 Toelichting Gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening (art. 4, onderdeel 2) *'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:*

1. a. *niet hoger dan 5 m, en*
2. b. *de oppervlakte niet meer dan 50 m².*

Voorwaarden

Het dient om een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling te gaan.

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient verder te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren[7] en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

5.4 Toelichting bouwwerk, geen gebouw zijnde (art. 4, onderdeel 3)

'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 basis van dit artikel kunnen palen, erfafscheidingen, overkappingen e.d. gebouwd worden met grotere afmetingen dan op grond van artikel 2 van bijlage II van het Bor vergunningvrij is toegestaan.

Voorwaarden

Het dient om een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling te gaan.

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient verder te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of

sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren[8] en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

Rechtstreeks toelaatbaar

Indien een aanvraag voldoet aan de hieronder beschreven voorwaarden, dan wordt verondersteld dat dan altijd sprake is van een niet-ingrijpende ontwikkeling, een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging. Een dergelijke aanvraag hoeft niet verder te worden onderbouwd en kan wel alleen door de plantoetser worden afgedaan.

In deze regeling gaat om de volgende gevallen:

1. erf- en perceelafscheidingen
2. paardenbakken
3. lichtmastreclame
4. zonnepanelen in veldopstelling
5. mestopslag, andere silo's en kuilvoerplaten

Erf- en perceelafscheidingen

Op grond van artikel 2 van bijlage II van het Bor is een erf- of perceelafscheiding vergunningvrij, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. *niet hoger dan 1 m, of*

b. *niet hoger dan 2 m, en*

1. *op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,*
2. *achter de voorgevelrooilijn, en*
3. *op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;*

In de bestemmingsplannen wordt aangesloten op deze regeling.

Op 13 mei 2013 heeft het college van B&W besloten[9] om in sommige gevallen af te zien van handhaving bij het plaatsen van hekwerken, poorten e.d. hoger dan 1 meter in het voorerfgebied. Het beleid om hogere hekken toe te staan is bedoeld voor percelen met een relatief diepe voortuin. Als algemene voorwaarde wordt daarom gesteld dat de diepte van de voortuin minimaal 7 m bedraagt. Bij hekwerken en poorten met een open karakter wordt minder het zicht op de bebouwing en de omgeving ontnomen dan bij hekwerken en poorten met een gesloten karakter. Hekwerken en poorten met een open karakter worden dan ook tot een hogere hoogte (1,5 m) toegestaan dan die met een gesloten karakter (1,1 m). Deze regeling kan voor alle bestemmingen worden toegepast.

Paardenbakken

Bij steeds meer agrarische bedrijven verschijnen paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals verlichting. Vanwege de verstoring van het landschap is het algemene uitgangspunt dat de aanwezigheid van paardenbakken in principe wordt beperkt tot de agrarische bouwvlakken.

Het oprichten van een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak is echter door dit beleid onder voorwaarden mogelijk, ook buiten de agrarische bestemming. Primaire voorwaarde is dat een (bedrijfs)woning in de nabijheid is.

Daarnaast dient sprake te zijn van een niet-bedrijfsmatige en louter recreatieve activiteit, de oppervlakte van het bij de woning behorende perceel dient tenminste 1 ha te bedragen en de toegestane inhoud dan wel oppervlakte aan bijgebouwen mag niet worden overschreden door de noodzakelijkerwijs te realiseren bijgebouwen, zoals stallen. De oppervlakte van de paardenbak is met een afmeting van 20x40 meter gemaximeerd tot 800 m². Het is van belang dat de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast wordt, eventueel door de aanleg van afschermdende beplanting, bestaande uit van oudsher in de streek voorkomende beplanting. Het plaatsen en gebruik van lichtmasten bij paardenbakken is niet toegestaan.

Lichtmastreclame

Lichtmastreclame is een reclame-uiting in een transparante houder die aan een lichtmast is bevestigd. Van belang is dat de lichtmastreclame een gelijkvormig beeld geeft en dat ze geen gevaar oplevert voor de verkeersveiligheid. Het zicht mag bijvoorbeeld niet worden geblokkeerd. Lichtmastreclame is alleen langs bepaalde wegtracés toegestaan. Verder worden eisen gesteld aan de afmetingen, de hoogte en het maximale aantal lichtmastreclames.

Zonnepanelen in veldopstelling

De gemeente heeft een duurzame, groene kwaliteit van de leefomgeving en dienstverlening hoog in het vaandel staan, waaronder de ambitie om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Opwekken van duurzame elektriciteit met zonnepanelen is een belangrijk onderdeel daarvan.

Daarom wordt mogelijk gemaakt dat veldinstallaties van zonnepanelen van particuliere huishoudens met een oppervlakte van maximaal 50 m² geplaatst kunnen worden. Indien is aangetoond dat er een extra energiebehoefte is in verband met een warmte koude opslaginstallatie (wko), is nogmaals een oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan.

De zonnepaneelinstallaties mogen overal of het erf geplaatst worden, waarbij wel geldt dat de installatie die buiten het bebouwingsgebied geplaatst worden maximaal 1 m hoog mogen zijn. Zonnepanelen in veldopstelling zijn echter niet toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, Natura 2000-gebied).

Mestopslag, andere silo's en kuilvoerplaten

In verband met de ruimtelijke uitstraling is het bij recht niet toegestaan om silo's en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak op te richten. Indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering kan worden aangetoond kan daarvan worden afgeweken. Tevens dient voldaan te worden aan de in het artikel genoemde maatvoeringen.

5.5 Toelichting dakkapel, dakopbouw en isolatie (art. 4, onderdeel 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'

Op basis van dit artikel kunnen uitbreidingen van ondergeschikte aard worden gebouwd, zoals bijvoorbeeld een dakkapel, maar ook voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Voorwaarden

Het dient om een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling te gaan.

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient verder te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren[10] en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

Rechtstreeks toelaatbaar

Indien een aanvraag voldoet aan de hieronder beschreven voorwaarden, dan wordt verondersteld dat dan altijd sprake is van een niet-ingrijpende ontwikkeling, een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging. Een dergelijke aanvraag hoeft niet verder te worden onderbouwd en kan wel alleen door de plantoetser worden afgedaan.

In deze regeling gaat om de volgende gevallen:

1. dakkapellen
2. dakopbouwen
3. isoleren van een gebouw

Dakkapellen

Op basis artikel 2 lid 4 van bijlage II van het Bor is het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak vergunningvrij. Op grond van bovenstaand artikel 4 lid 4 kan ook de bouw van een dakkapel worden toegestaan die is gelegen in het dakvlak aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels.

Dakopbouwen

Nieuwe dakopbouwen worden met dit beleid in ieder geval toegestaan bij twee onder één kapwoningen waarbij voor de andere aangebouwde woning in het verleden al met vergunning een dakopbouw is gerealiseerd. De dakopbouw dient aan de achterzijde te worden gebouwd en moet qua vormgeving en afmetingen gelijk zijn aan de naburige reeds geplaatste dakopbouw.

Isoleren van een gebouw

Door middel van dit beleid wordt het toegestaan dat bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen worden overschreden indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw (bijvoorbeeld in het kader van "nul op de meter"). Het straat- en bebouwingsbeeld mag daarbij echter niet onevenredig worden aangetast.

5.6 Toelichting Antenne-installatie (art. 4, onderdeel 5) *'een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m'*

In artikel 2 lid 15, 16 en 17 van bijlage II van het Bor staat beschreven onder welke voorwaarden het bouwen van antenne-installatie vergunningvrij is. Op grond van bovenstaand artikel 4 lid 5 kunnen hogere[11] antennes worden toegestaan.

Voorwaarden

Deze regeling is van toepassing voor alle soorten antenne-installaties, waaronder installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie zoals GSM- en UTMS. Antenne-installaties mogen maximaal 40 m hoog worden gebouwd. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad, evenals het straat- en bebouwingsbeeld. Dit kan door zoveel mogelijk gebruik te maken van al aanwezige masten en/of gebouwen.

5.7 Toelichting installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling (art. 4, onderdeel 6) *'een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998'*

Dit artikel biedt de mogelijkheid om mee te werken aan de bouw van een warmtekrachtkoppeling voor een glastuinbouwbedrijf. Glastuinbouwbedrijven hebben veel warmte en CO₂ nodig om de gewassen in de kassen goed te laten groeien. Een warmtekrachtkoppeling zorgt voor een lager energiegebruik en een lagere CO₂ uitstoot.

Voorwaarden

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

5.8 Toelichting installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie (art. 4, onderdeel 7) *'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 gewichtspercenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen'*

Dit artikel biedt de mogelijkheid om mee te werken aan de bouw van een mestvergistingsinstallatie, waarmee duurzame energie kan worden opgewekt.

Voorwaarden

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

5.9 Toelichting gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (art. 4, onderdeel 8) *'het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied'*

Dit artikel maakt het mogelijk om in het openbaar gebied bijvoorbeeld parkeerplaatsen mogelijk te maken of een groenstrook aan te leggen.

Voorwaarden

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren[12] en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

5.10 Toelichting gebruiken van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten (art. 4, onderdeel 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, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen'

Dit artikel biedt ruime mogelijkheden om af te wijken van het in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen toegestane gebruik. Deze ruime gebruiksmogelijkheden beperken zich echter grotendeels tot het gebied dat zich binnen de bebouwde kom bevindt. Voor gebouwen die gelegen zijn buiten de bebouwde kom zijn de mogelijkheden om een ander gebruik toe te staan beperkt tot een logiesfunctie voor werknemers en de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen[13].

Voorwaarden

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren[14] en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetser zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

Opgemerkt moet worden dat dit artikel niet gebruikt kan worden voor activiteiten met een MER-plicht. Dit staat weergegeven in artikel 5, zesde lid, van bijlage II, van het Bor:

'6. Artikel 4, onderdelen 9 en 11, is niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.'

Rechtstreeks toelaatbaar

Indien een aanvraag voldoet aan de hieronder beschreven voorwaarden, dan wordt verondersteld dat dan altijd sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging. Een dergelijke aanvraag hoeft niet verder te worden onderbouwd en kan wel alleen door de plantoetser worden afgedaan, tenzij de beoordeling specialistische kennis vereist. Een voorbeeld hiervan is de beoordeling of de verkeersbelasting toeneemt als gevolg van de ontwikkeling.

Aanvragen voor logiesfuncties voor werknemers en opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen komen niet heel veel voor. Deze zijn bovendien complex van aard en liggen politiek zeer gevoelig. Deze zullen dan ook per concreet geval worden beoordeeld en zijn daarom niet rechtstreeks toelaatbaar. Deze regeling ziet daarom alleen toe in een aantal rechtstreeks toelaatbare gevallen voor binnen de bebouwde kom. Het gaat om de volgende gevallen:

1. uitoefenen van een bed & breakfast;
2. beroep en bedrijf aan huis;
3. (bijzondere) woonvormen en kamerbewoning;
4. extra woningen in de bebouwde kom;
5. afhaalpunt bij bedrijven;

Uitoefenen van een bed & breakfast;

Het uitoefenen van een bed & breakfast wordt in de nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen bij recht toegestaan. Deze afwijkingsregeling is bedoeld voor de plannen waarin dit nog niet is opgenomen, met de kanttekening dat deze regeling alleen binnen de bebouwde kom mag worden toegepast. De voorwaarden zijn zo opgesteld dat:

1. sprake blijft van ondergeschiktheid ten opzichte van de woonfunctie;
2. zelfstandige bewoning wordt tegengegaan;
3. geen parkeeroverlast ontstaat voor omwonenden en ook de overige overlast beperkt blijft.

Uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in de bebouwde kom

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis wordt in de nieuwe bestemmingsplannen beheersverordeningen bij recht toegestaan. Deze afwijkingsregeling is bedoeld voor de plannen waarin dit nog niet is opgenomen, met de kanttekening dat deze regeling alleen binnen de bebouwde kom mag worden toegepast. De voorwaarden zijn zo opgesteld dat:

1. sprake blijft van ondergeschiktheid ten opzichte van de woonfunctie;
2. geen sprake is van parkeeroverlast, er dient daarbij te worden voldaan aan de regels van het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan (GVVP);
3. de overlast voor omwonenden beperkt blijft doordat gewerkt wordt met een lijst van toegestane activiteiten.

Bijzondere woonvormen en kamerbewoning in de bebouwde kom

Bijzondere woonvormen en kamerbewoning kunnen worden toegestaan. De voorwaarden zijn dat:

1. sprake blijft van een gebruik dat wat betreft ruimtelijke werking of uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie;
2. geen sprake is van parkeeroverlast, er dient daarbij te worden voldaan aan de regels van het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan (GVVP);
3. de overige overlast voor omwonenden beperkt blijft;
4. het kernwinkelgebied behouden blijft voor winkels op de begane grond.

Extra woningen in de bebouwde kom

In de 'Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020' wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen in deze beleidsregel voor extra woningen. Als voorwaarden worden gesteld dat:

1. sprake is van een bestemming Centrum, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Horeca, Kantoor of Maatschappelijk, waarbij op het bouwperceel al één of meerdere woningen zijn toegestaan. Indien sprake is van een ander bestemming zoals bijvoorbeeld een woonbestemming, dan wordt per concreet geval een afweging gemaakt of afwijking kan worden verleend;
2. de oppervlakte van de gesplitste woning minimaal 30 m² bedraagt, zodat een leefbare woning ontstaat. Deze eis is lager dan de in de Woonvisie (2008) genoemde minimum van 55 m² voor een zelfstandige woning. Met het stellen van een lagere oppervlakte eis wordt ingespeeld op de trend dat het aantal alleenstaanden en alleen gaanden toeneemt. Deze groep mensen geeft de voorkeur aan kleine, sobere en betaalbare woonruimte;
3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Aangetoond dient te worden dat bijvoorbeeld het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de splitsing;
4. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is. Deze voorwaarde wordt gesteld om te voorkomen dat als gevolg van het toenemen van het aantal woningen de parkeerdruk toeneemt waar deze al (te) hoog is;
5. in de bestemming Centrum wordt als extra voorwaarde gesteld dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.

Afhaalpunt bij bedrijven in de bebouwde kom

Bij een afhaalpunt gaat het om: 'een locatie waar de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten'. Deze worden toegestaan bij bedrijven die in een bestemming Bedrijf of Bedrijventerrein zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Met name wordt gedacht aan tankstations of andere met de auto goed bereikbare locaties.

5.11 Toelichting gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (art. 4, onderdeel 10)

'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'

Dit artikel maakt het mogelijk om in sommige gevallen het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning te legaliseren.

Voorwaarden

In de Nota verblijfsrecreatie en in de geldende bestemmingsplannen is bepaald dat de gemeente het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning tegen wil gaan. Daarom zijn er geen regels opgesteld om dit mogelijk te kunnen maken.

5.12 Toelichting tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken (art. 4, onderdeel 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'

Dit artikel kan worden gezien als een restbepaling waarmee tijdelijk, voor maximaal tien jaar, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning kan echter alleen worden afgegeven wanneer een situatie niet past in de voorgenoemde categorieën (lid 1 t/m 10). Zo kan bijvoorbeeld het tijdelijk plaatsen van een (nood)gebouw ten behoeve van een tijdelijke winkelvestiging, binnen gronden met een agrarische bestemming, via deze grondslag plaatsvinden.

Voorwaarden

Bij de afweging om medewerking te verlenen dient te zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging, waarbij in ieder geval is gekeken of sprake is van belemmeringen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat, bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen, stedenbouw, landschappelijke inpasbaarheid, verkeer, parkeren^[15] en milieu.

Een dergelijke aanvraag kan niet alleen door de plantoetsers zelf worden afgedaan, maar wordt breder uitgezet binnen de organisatie bij de desbetreffende adviseurs. Deze moet tenminste aan de adviseur Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw worden voorgelegd.

Opgemerkt moet worden dat dit artikel niet gebruikt kan worden voor activiteiten met een MER-plicht. Dit staat weergegeven in artikel 5, zesde lid, van bijlage II, van het Bor:

'6. Artikel 4, onderdelen 9 en 11, is niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.'

Bijlage: Wetteksten

Hieronder worden de relevante wetteksten weergegeven zoals geldend op 17-12-2018:

Artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Artikel 2.10, eerste lid, sub c, van de Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

1. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2, van de Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 2.7. Planologische gebruiksactiviteiten, van het Bor

Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet worden aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II.

Artikel 2.8. Luchtkwaliteit, van het Bor

Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, onder g, van de Wet milieubeheer waarbij bij het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet een beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer is vereist, worden aangewezen de categorieën gevallen, bedoeld in artikel 4, onderdelen 9 en 11, van bijlage II.

Artikel 4, van bijlage II, van het Bor

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 2. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
 3. 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:
 1. niet hoger dan 5 m, en
 2. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 10 m, en
 2. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
 3. 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;
 4. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
 5. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
 6. 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;
 7. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
 8. 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;
 9. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 2. 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,
3. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 4. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
 5. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Artikel 5, eerste lid, sub b en c, van bijlage II, van het Bor

1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen, bedoeld in:
 1. de artikelen 2, onderdelen 3 en 22, en 3, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 2. artikel 4, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 3. artikel 4, onderdelen 9 en 11.

Artikel 5, zesde lid, van bijlage II, van het Bor

1. Artikel 4, onderdelen 9 en 11, is niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Bijlage: Staat van activiteiten Bedrijf aan Huis

**Staat van
 Activiteiten:
 Bedrijf aan
 Huis**

SBI-code	Omschrijving	Afstanden in meters		Indices			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	CATEGORIE	Verkeer Bodem Lucht
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1
58, 63	Datacentra	0	0	30	0	2	1
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1
96	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g., exclusief seksinrichtingen en prostituties	0	0	10	0	1	1

Bijlage: Gebieden voor lichtmastreclame

Gebied A

Driebergen-Rijsenburg:

1. Hoofdstraat, vanaf de komgrens nabij de A12 tot ter hoogte van Hoofdstraat 65
2. Hoofdstraat, vanaf ter hoogte van Bosstraat 1 tot de kruising met de Hoge Steeg
3. Loolaan
4. Arnhemsebovenweg, vanaf de komgrens nabij de A12 tot de komgrens nabij de Patrimoniumstraat
5. Arnhemsebovenweg, vanaf de komgrens nabij de Bosstraat tot de komgrens nabij de Horstlaan
6. Nijendal
7. Damhertlaan

Doorn

1. Dorpsstraat, vanaf de kruising met de Acacialaan tot aan ter hoogte van Dorpsstraat 15a
2. Langbroekerweg, kruising met de Dorpsstraat tot en met de kruising met de Schoonoordselaan
3. Amersfoortseweg, kruising met de Dorpsstraat tot de kruising met de Willem de Zwijgerlaan

Maarn:

1. Tuindorpweg, vanaf de oostelijke komgrens tot en met de kruising met de Raadhuislaan
2. Tuindorpweg, vanaf ter hoogte van nr. 56 tot aan de Poortse Bos.
3. Poortse Bos

Maarsbergen

1. Tuindorpweg
2. Haarweg
3. Ambachtsweg

Leersum

1. Scherpenzeelseweg, vanaf (exclusief) de kruising met de Rijksstraatweg tot en met ter

hoogte van 60

1. Torenzichtlaan
2. Honingraat
3. Kerkweg

Amerongen

1. Koenestraat: tot aan (exclusief) de kruising met de Jan van Zutphenweg
2. Bertus Leendersweg
3. Industrieweg
4. Industrieweg-Noord
5. Industrieweg-Zuid, vanaf de kruising met de Bertus Leendersweg tot en met ter hoogte van nr. 18.

Gebied B

Driebergen-Rijsenburg

1. Hoofdstraat, vanaf ter hoogte van nr. 144 tot (exclusief) ter hoogte van Bosstraat 1
2. Hoofdstraat, de kruising met de Hoge Steeg tot en met die met de Akkerweg

Doorn

1. Dorpsstraat, oostelijke grens van de bebouwde kom tot aan de kruising met de Acacialaan
2. Dorpsstraat, ter hoogte van Dorpsstraat 15a tot aan de westelijke grens van de bebouwde Kom
3. Amersfoortseweg, kruising met de W. de Zwijgerlaan tot aan de noordelijke grens van de

bebouwde kom

Leersum

1. Scherpenzeelseweg: vanaf (exclusief) ter hoogte van nr. 60 tot aan de noordelijke komgrens

Bijlage: Begrippen

achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

bebouwingsgebied

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

bed & breakfastvoorziening

een (deel van een) gebouw, bedoeld voor veelal kortdurend recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van producten en goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijf aan huis

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend en gericht is op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, mede door de bewoner van de woning, met dien verstande dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

beroep aan huis

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een woning en/of de bijbehorende bouwwerken mede wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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.

bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd. De eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond.

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de 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

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

daknok

hoogste punt van een schuin dak.

dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

detailhandel

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

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, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

erker

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de gevel van een woning en ondergeschikt is aan de massa van het hoofdgebouw.

functie

doelinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

functiegebied

gebruiksgebied of een gedeelte daarvan, waar de voor die gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten, niet zijnde het verblijven van personen, plaatsvinden.

functieruimte

in een functiegebied gelegen ruimte.

gebouw

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

gebruiksfunctie

gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen.

gebruiksgebied

vrij indeelbaar gedeelte van een gebruiksfunctie waar voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, dat bestaat uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten gelegen in een brandcompartiment die niet door een dragende scheidingsconstructie van elkaar zijn gescheiden en die geen toiletruimte, badruimte, technische ruimte of verkeersruimte zijn, tenzij die ruimte zelf een functieruimte is.

glastuinbouw

de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen.

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.

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

internetwinkel

winkel waarbij de verkoop plaatsvindt op internet en de klantencontacten grotendeels of geheel digitaal verlopen.

kamerbewoning

het bewonen van eenzelfde woning door meerdere personen die ieder in een eigen ruimte een eigen huishouden voeren waarbij deze bewoners wezenlijke voorzieningen, zoals een entree, keuken en/of sanitaire ruimte, gemeenschappelijk gebruiken.

kas

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden van een bouwhoogte van meer dan 1 meter, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen.

mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden 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.

nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

overkapping

een bouwwerk, omsloten door maximaal één, tot de constructie behorende wand en voorzien van een gesloten dak.

paardenbak

een niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

schuilgelegenheid

een bouwwerk bestemd voor het schuilen van dieren.

staat van bedrijfsactiviteiten

bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

verblijfsgebied

gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.

voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bijlage: Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

1. afstanden loodrecht,

2. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
3. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven

Bronnen

Boxman, F. (2014). Beleid planologische afwijkingen Beleidsregel ex. Artikel 2.12 lid 1a onderdeel 1 en 2 Wabo. Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Bügel Hagejma adviseurs. (2014). Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug 2008, laatst gewijzigd 25 september 2014.

Buteyn, A. (2015). Raadsvoorstel Zonnepanelen in Veldopstelling, nr. 2015-170. Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Coenen, M., & Hemmen-Schuil (2009). Nota Verblijfsrecreatie Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Grontmij.

Dicou, C.J. (2014). Beroepsproduct 'De gebouwde brug tussen het oude- en nieuwe planologisch afwijkingenbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug', Concept Planologisch afwijkingenbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Gemeente Bunnik. (2016). Beleidsregels afwijkingenbeleid kruimelgevallen Bunnik 2016.

Reith, S., & Ven, van de, H. (2014). Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013-2020, Woonbeleid in een nieuwe realiteit. Reith advies Utrecht & Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Velde, van de, K.F. (2018). Basisregels gemeente Utrechtse Heuvelrug. Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Wal, A.V. van der Wal (2013). Advies aan burgemeester en wethouders, afzien van handhaving bij het plaatsen van hekwerken hoger dan 1 meter in het voorerfgebied, nr. 20132504A188. Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

[1] Zie paragraaf 2.4

[2] Het 'gebruiken' van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan moet hier in ruime zin worden uitgelegd. Het begrip 'gebruiken' heeft niet alleen betrekking op het gebruik van gronden of bouwwerken, maar ook op het bouwen en slopen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

[3] Met uitzondering van een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

[4] zie o.a. ABRs 23 januari 2013, 201206157/1/A1.

[5] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

[6] M.u.v. toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vóór de voorgevel zie 4.2.2 lid e.

[7] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

[8] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

[9] Besluit nr. 20132504A188

[10] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

[11] Op grond van artikel 2 lid 16 van bijlage II van het Bor gelden er voor de bouw van een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten geen hoogtebeperking.

[12] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

[13] Wettelijk gezien zijn de buitenplanse afwijkingmogelijkheden voor afwijkend gebruik hierdoor beperkt. Bestemmingsplannen in het buitengebied bevatten over het algemeen echter wel de nodige binnenplanse afwijkingmogelijkheden, bijvoorbeeld de regeling voor kleinschalige nevenactiviteiten in het landelijk gebied bij agrarische bestemmingen.

[14] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

[15] Daarbij wordt gekeken of voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.