

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer houdende regels omtrent omgevingsvergunningen Kruimelgevallenbeleid gemeente Opmeer 2019

Kruimelgevallenbeleid Gemeente Opmeer 2019

1. Doel en opzet van de nota

1.1. Inleiding

Sinds 2010 geldt in Nederland de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met de Wabo is de omgevingsvergunning geïntroduceerd. Deze vergunning is nodig voor bouw- en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving. In de Wabo is in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° de mogelijkheid opgenomen om op grond van een algemene maatregel van bestuur (AMvB) planologisch af te wijken van het bestemmingsplan. Deze AMvB is het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 4 van bijlage II van het Bor is aangegeven voor welke gebruiksactiviteiten of bouwwerken die niet passen in het geldende bestemmingsplan, een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit artikel is in de loop van de tijd meerdere keren gewijzigd en biedt (inmiddels) ruime mogelijkheden om als burgemeester en wethouders van Opmeer via een eenvoudige vergunningsprocedure een omgevingsvergunning te verlenen voor tijdelijke of permanente afwijking van het bestemmingsplan.

Het verlenen van medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid. De randvoorwaarde die de Wabo hier aan verbindt, is dat de afwijking niet in strijd is met het (algemene) criterium van een goede ruimtelijke ordening. Bij een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanafwijking moet in dit opzicht dus worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Ter invulling hiervan voorziet dit beleid in concrete criteria voor deze ruimtelijke medewerking. Deze criteria bestaan uit beleidsregels.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van deze notitie is een helder en consistent beleid te hebben voor omgevingsvergunningen onder de reikwijdte van artikel 4, bijlage II van het Bor voor de activiteit van het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Uniformering van de toepassing van deze regeling komt ten goede aan een effectieve en efficiënte afdoening van aanvragen, c.q. toezicht en handhaving.

Ten aanzien van een transparante en efficiënte dienstverlening worden met de beleidsregels drie doelen bereikt:

1. duidelijkheid vooraf over de haalbaarheid van bouw- en gebruiksactiviteiten in relatie tot de bestemmingsplanregels;
2. burens en andere belanghebbenden weten ook vooraf welke ontwikkelingen zij wel en niet kunnen verwachten in de directe nabijheid van hun woning, bedrijf of perceel;
3. de procedure om tot een besluit te komen op een eventuele aanvraag omgevingsvergunning wordt bespoedigd.

Daarnaast heeft het instrument van de beleidsregel enkele juridische voordelen:

1. rechtszekerheid; de beleidsregel informeert burgers en bedrijven wanneer burgemeester en wethouders wel en wanneer het niet gebruik zal maken van een bevoegdheid om een bepaald besluit te nemen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb-));
2. motivering; het hanteren van beleidsregels zorgt ervoor dat het bestuur een goede invulling geeft aan het motiveringsbeginsel (artikel 4:82 van de Awb);
3. flexibiliteit; de beleidsregel biedt het bestuur meer flexibiliteit dan het instrument van de verordening (wettelijk voorschrift). Het is eenvoudiger om een beleidsregel aan te passen dan een verordening.

1.3. Opbouw van het beleid

Artikel 4, bijlage II van het Bor biedt een breed scala aan afwijkingsmogelijkheden. Het artikel bevat in totaal 11 verschillende afwijkingsregelingen. De beleidsregels van deze notitie hebben betrekking op een deel (7) van deze mogelijkheden. Gekozen is voor beleidsregels voor veel voorkomende

gebruiksactiviteiten in Opmeer, waarbij de behoefte aan vaste criteria in beleidsregels het grootst is. Voor deze activiteiten geeft dit beleidskader aan in welke gevallen een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt verleend.

1.3.1. Beleidsregels in twee delen

Dit beleidskader heeft de volgende opbouw. De beleidsregels bestaan uit twee delen; 1) een aantal specifieke criteria voor gebruiksactiviteiten¹ en 2) een aantal algemene afwegingscriteria.

Per afwijkmogelijkheid van artikel 4 van bijlage II van het Bor (hierna ook: de afwijkregeling van het Bor) wordt in een beleidsregel eerst aangegeven voor welke gebruiksactiviteiten deze afwijkmogelijkheid kan worden toegepast en welke objectieve grenzen in de vorm van maximale maatvoeringen of aantallen daarbij (eventueel) gelden. Als toepassing van een afwijkmogelijkheid in Opmeer beleidsmatig helemaal niet mogelijk is, wordt dat vermeld. In totaal bestaat dit deel van de notitie uit 7 beleidsregels.

Voor een gebruiksactiviteit die in overeenstemming is met de betreffende beleidsregel gelden vervolgens de algemene afwegings- of beoordelingscriteria. Deze criteria zijn geen concrete begrenzings verbonden aan bepaalde gebruiksactiviteiten maar vormen een aantal algemene randvoorwaarden waar de in de 7 meer specifieke beleidsregels opgenomen afwijkingsruimte altijd aan moet voldoen. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op functionele, ruimtelijke, veiligheids- en milieuaspecten. Bij elkaar genomen vormen zij een afwegingskader waaraan de toepassing van de 7 beleidsregels voor een gebruiksactiviteit in een concrete situatie wordt getoetst. Daarbij vindt een beoordeling plaats van de (mogelijke) gevolgen van de activiteit voor de omgeving. Uiteraard kan de toetsing van een bouw- of gebruiksactiviteit aan dit algemene afwegingskader achterwege blijven voor zover de betreffende afwijkmogelijkheid beleidsmatig in de 7 specifieke beleidsregels (al) helemaal is uitgesloten.

Een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit vallend onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor wordt dus verleend als: 1) de gebruiksactiviteit voldoet aan de specifieke criteria van (één van) de beleidsregels 1 tot met 7 en 2) in overeenstemming is met de algemene afwegingscriteria (voor zover de gebruiksactiviteit in de onder 1) bedoelde beleidsregels al niet is uitgesloten).

1.3.2. Meerdere activiteiten in één project

De afwijkregeling van het Bor laat toe dat meerdere afwijkingsmogelijkheid gecombineerd worden toegepast voor één project. Dat betekent dat meerdere bouw- en gebruiksactiviteiten worden gecombineerd in één aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. In navolging hiervan is een dergelijke combinatie ook op grond van deze beleidsnotitie mogelijk, mits iedere bouw- of gebruiksactiviteit van deze combinatie voor zich past binnen de hiervoor genoemde specifieke en algemene (afwegings)criteria.

1.3.3. Uitzonderingen in het toepassingsbereik

Voor het toepassingsbereik van de beleidsregels van deze notitie gelden een aantal beperkingen. In de navolgende gevallen worden de beleidsregels niet toegepast:

1. Zoals hiervoor toegelicht, ligt de focus van deze notitie op in de gemeente Opmeer regelmatig voorkomende afwijkingssituaties. Een aantal afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, bijlage II, die tot dusver niet (regelmatig) zijn toegepast, blijven in deze notitie dus helemaal buiten beschouwing of het toepassingsbereik daarvan wordt in de beleidsregels niet volledig benut.² Voor zover in deze nota voor de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4 van bijlage II van het Bor geen beleidsregels zijn opgenomen, zal bij een aanvraag omgevingsvergunning voor zo'n mogelijkheid buiten het kader van deze notitie een aparte, individuele afweging plaatsvinden.
2. Indien er voor een aanvraag omgevingsvergunning voor een bouw- of gebruiksactiviteit ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast, gaat deze voor. De voor Opmeer geldende bestemmingsplannen bevatten zelf ook diverse regelingen om via een omgevingsvergunning van bepaalde bouw- of gebruiksregels van een bestemmingsplan af te wijken (de binnenplanse afwijkingsregeling). De afwijkingsregeling van het Bor is een regeling die los staat van deze binnenplanse afwijkregelingen (en is dus een buitenplanse afwijkregeling).

1) Het gaat hier om gebruik in brede zin; niet alleen gebruik van gronden en al aanwezige bouwwerken maar ook gebruik in de zin van de bouw van nieuwe bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2) De afwijkmogelijkheden van het Bor die niet zijn opgenomen in deze nota zijn: onderdeel 2 (infrastructurele gebouwen), onderdeel 6 (installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekachtkoppeling), onderdeel 7 (vergiftingsinstallatie bij een agrarisch bedrijf) en onderdeel 8 (niet-ingrijpende herinrichting openbaar gebied).

- Het kan voorkomen dat een bouw- of gebruiksactiviteiten onder beide regelingen valt. Juridisch is er geen verplichte rangorde tussen een binnenplanse afwijkregeling of de afwijkingsregeling van het Bor. De binnenplanse afwijkregeling is in Opmeer bedoeld als een lichte afwijkmogelijkheid waar in het bestemmingsplan (al) concrete (rand)voorwaarden aan zijn gekoppeld. Een nadere beleidsmatige sturing is hier niet nodig. Daarom geldt dat voor zover een bouw- of gebruiksactiviteit ook met een binnenplanse afwijkingsregeling kan worden vergund, deze regeling door burgemeester en wethouders van Opmeer zal worden toegepast. De beleidsregels van deze notitie worden alsdan niet als niet als een toetsingskader voor die activiteit gebruikt;
3. Er kan geen ruimtelijke medewerking worden verleend indien een gebruiksactiviteit strijdig is met regels van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). In artikel 3 van de PRV van Noord-Holland is vastgelegd dat deze verordening ook van toepassing is op het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van artikel 4, bijlage II van het Bor. Dat betekent dat het verlenen van deze vergunning in overeenstemming moet met de regels van deze verordening. In de op deze verordening gebaseerde Handreiking Uitzonderingen staat aangegeven dat de gemeente zelf beoordeelt of een aangevraagde gebruiksactiviteit in lijn is met de PRV. Als een gebruiksactiviteit waarvoor om toepassing van de afwijkingsregeling van de Bor wordt gevraagd in strijd is met de regels van de PRV, heeft dat als consequentie dat de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders van Opmeer op grond daarvan moet worden geweigerd. Dit ongeacht of deze activiteit (wel) past binnen de beleidsregels. Bij strijd met de PRV blijven deze regels buiten toepassing;
 4. Gebruiksactiviteiten die tevens als activiteit zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) vallen buiten het bestek van de beleidsregels van deze notitie, voor zover toepassing van de afwijkingsregeling van het Bor daarvoor in het Bor zelf is uitgesloten. In artikel 5, lid 6 van Bijlage II van het Bor is bepaald dat bepaalde afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor niet gelden als het gaat om activiteiten die (ook) zijn opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit mer. Het gaat hierbij om afwijkingsmogelijkheden voor (tijdelijke) functiewijzigingen van gronden en/of bouwwerken. Voor deze activiteiten geldt (logischerwijze) dan ook dat de beleidsregels van deze notitie hier geen toetsingskader voor vormen, vanwege het ontbreken van de daarvoor benodigde juridische grondslag (het verlenen van een omgevingsvergunning met behulp van de afwijkingsregeling van het Bor is immers niet mogelijk). Bij een gebruiksactiviteit waarvoor om toepassing van de afwijkingsregeling van de Bor wordt gevraagd zal, eerst worden getoetst of deze activiteit voorkomt bij onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit mer. Als dat het geval is, kan voor deze activiteit geen omgevingsvergunning op grond van de afwijkingsregeling van het Bor worden verleend, dit ongeacht of deze activiteit (wel) past binnen de beleidsregels. Verlenen van een omgevingsvergunning is dan slechts mogelijk via artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, waarvoor de aangevraagde activiteit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

1.3.4. Leeswijzer

In paragraaf 2 staan de specifieke criteria of beleidsregels voor gebruiksactiviteiten in afwijking van het bestemmingsplan vermeld. Per onderdeel van de afwijkingsregeling van het Bor wordt in een beleidsregel aangegeven welke en/of in hoeverre (bepaalde) gebruiksactiviteiten in aanmerking komen voor het toestaan van een bestemmingsplanafwijking.

In paragraaf 3 zijn de algemene afwegingscriteria vastgelegd waarmee een afwijking van het bestemmingsplan voor een in de vorige paragraaf weergegeven gebruiksactiviteit vervolgens (ook) in overeenstemming moet zijn.

In paragraaf 4 wordt nader ingegaan op de uitvoering van dit beleid en worden de procesmatige aspecten van de beleidsvoering behandeld.

In paragraaf 5 worden de uitgangspunten voor toepassing van de hardheidsclausule geformuleerd. Als laatste bevat paragraaf 6 de inwerkingtredingsbepaling en citeertitel van dit beleid

Tenslotte maken nog twee bijlagen onderdeel uit van deze beleidsnota:

- in bijlage I worden een aantal in de beleidsregels van paragraaf 2 gebruikte begrippen gedefinieerd en wordt omschreven hoe er bij toepassing van deze regels moet worden gemeten;
- Voor de toepassing van de mogelijkheden van dit beleid is soms van belang of de locatie binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Niet alle mogelijkheden van de beleidsregels kunnen buiten de bebouwde kom worden toegepast. In bijlage II wordt toegelicht wat wordt verstaan onder de bebouwde kom van Opmeer en welke delen van de gemeente buiten de bebouwde kom liggen.

2. Specifieke afwijkingscriteria voor gebruiksactiviteiten

2.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt per onderdeel van de afwijkingsregeling van het Bor aangegeven welke gebruiksactiviteiten voor het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van deze regeling voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan in aanmerkingen komen. Ook wordt aangegeven voor welke gebruiksactiviteiten deze omgevingsvergunning niet zal worden verleend.

In iedere subparagraaf wordt eerst binnen een lijnenkader de tekst van het betreffende onderdeel van de afwijkregeling van het Bor weergegeven. Vervolgens wordt voor dat onderdeel de beleidsregel uiteengezet.

2.2. Beleidsregel 1: Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Tekst Bor:

Lid 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;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen in afwijking van het bestemmingsplan geldt de volgende beleidsregel:

- a. binnen een voorerfgebied mag aan een woning of een bedrijfswoning:
 1. een luifel worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - i. de luifel mag over de volle breedte van de woning worden aangebracht, mits de Welstandcommissie een positief advies geeft;
 - ii. de luifel mag geen grotere diepte hebben dan 1 m;
 - iii. de luifel mag maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingsvloer worden aangebracht.
 2. een erker worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - i. de hoogte van de erker bedraagt maximaal 3,25 m;
 - ii. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1,50 m;
 - iii. de oppervlakte van de erker bedraagt maximaal 8 m²;
 3. een omkasting voor huisvuilafvalbakken of een daarmee vergelijkbare stallings- of opbergruimte onder de volgende voorwaarden:
 - i. de hoogte van de van omkasting bedraagt maximaal 1,50 m;
 - ii. de oppervlakte van de omkasting bedraagt maximaal 2 m².
- b. achter (het verlengde van) de voorgevel van een woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 1. het bouwperceel ligt binnen de bebouwde kom;
 2. de bijbehorende bouwwerken worden minimaal op 1 m afstand van (het verlengde van) de voorgevel gebouwd;
 3. de oppervlakte van het hoofdgebouw en de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, inclusief de bijbehorende bouwwerken die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, bedragen samen niet meer dan 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum overeenkomstig onderstaande tabel:

Oppervlakte bouwperceel	Totaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken
Tot 500 m ²	200 m ²
500 – 1000 m ²	250 m ²
1000 – 1500 m ²	300 m ²
1500 – 2000 m ²	350 m ²
Meer dan 2000 m ²	400 m ²

4. de oppervlakte van het achtererfgebied mag met niet meer dan 60 % met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd;

5. een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 150 m² mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
6. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 50 m²;
7. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;
8. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen een zone tot 30 m vanaf de zijgevel en tot 50 m vanaf de achtergevel van de woning;
9. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de grens van een bouwperceel met openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 1,50 m;
10. bij vrijstaande of half vrijstaande woningen wordt bij bebouwing aan de zijgevel van de woning een onderlinge afstand van minimaal 2 m tot de zijdelingse perceelgrens in acht genomen.
11. in afwijking van het bepaalde onder 9 en 10 geldt dat voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom een afstand van minimaal 1 m tot de grens van een bouwperceel met openbaar toegankelijk gebied en de zijdelingse perceelgrens met een ander perceel in acht wordt genomen.

Toelichting:

De beleidsregel heeft tot doel om een ruime vrijheid te bieden voor het bebouwen van het erf bij een woning. Deze regel biedt aanvullende ruimte op de geactualiseerde bestemmingsplannen die uitgaan van een maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij een woning van 150 m² in aansluiting op de landelijke vergunningsvrije bebouwingmogelijkheden. De bebouwingmogelijkheden van de geactualiseerde bestemmingsplannen beogen een oplossing te zijn voor de meest voorkomende bouwaanvragen/-wensen bij woningen. Dat betekent niet dat deze regels altijd het eindpunt zijn. Er kan in concrete gevallen meer bebouwing worden toegestaan.

Uitgangspunt daarbij is dat er een herkenbaar onderscheid moet zijn of blijven tussen het hoofdgebouw (woning) enerzijds en de uitbreiding van de woning anderzijds. In navolging van de bestemmingsplanregels dienen deze bouwwerken 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd. Voorkomen moet (ook) worden dat er allerlei bouwwerken worden gerealiseerd die het straatbeeld vertroebelen en verstoren. Het voorerfgebied van een woning is daarom, ten opzichte van de mogelijkheden die daarvoor al zijn opgenomen in de geactualiseerde bestemmingsplannen (erkers), niet verder in beeld voor de bouw van bijbehorende bouwwerken. De in de beleidsregels opgenomen bouwvoorwaarden gaan op dit punt daarom niet verder dan de in de recentste bestemmingsplannen opgenomen mogelijkheden voor de bouw van een erker voor de voorgevel. Dit met twee uitzonderingen. De eerste uitzondering betreft het aanbrengen van een luifel aan de voorgevel als een aanvullende afwijkmogelijkheid omdat dit in principe slechts een ondergeschikte gevelaanpassing is. De tweede is de mogelijkheid voor het plaatsen van een omkasting voor afvalbakken of een daarmee vergelijkbare bergruimte in het voorerf van een woning. Op grond van de landelijke regels voor het vergunningsvrij bouwen van mag in een voorerf een dergelijk bouwwerk met een hoogte van maximaal 1 meter en een oppervlakte van maximaal 2 m² al zonder omgevingsvergunning worden geplaatst. Deze maatvoering is echter net te beperkt voor het realiseren van een goede stallingsruimte voor afvalbakken. Voor zo'n bouwwerk, waarmee de losse afvalbakken uit het zicht worden gehouden, kan daarom in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend met een wat grotere bouwhoogte tot maximaal 1,5 m.

Bebouwing in het achtererfgebied zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit. Wel moet worden voorkomen dat percelen volledig dichtslibben met bebouwing in de vorm van gebouwen. Geen of te weinig buitenruimte heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woning. Dit kan bovendien een weerslag hebben op de omgeving omdat dit kan leiden tot het zoeken naar alternatieve vormen van buitenruimte zoals een dakterras hetgeen nadelen kan opleveren voor naburige percelen (privacy, geluidsoverlast). De maximale toelaatbare hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken bij woningen is daarom gesteld op maximaal 50 % van het bouwperceel, of op een absolute maximale oppervlakte gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel (hoe groter het bouwperceel, hoe groter de maximumoppervlakte). Op die manier is verzekerd dat er op het erf voldoende buitenruimte over blijft. Voor de situatie dat een bouwperceel beschikt over een groot voorerf geldt als aanvullende randvoorwaarde dat het achtererf voor maximaal 60 % mag worden bebouwd om zeker te stellen dat er in dit gebied (achter en naast de woning) altijd enige vrije ruimte over blijft.

Ook is belangrijk dat er een ruimtelijke of stedenbouwkundige samenhang tussen het hoofdgebouw (woning) en het bijbehorende bouwwerk blijft bestaan, voorkomen moet worden dat deze bouwwerken te ver uit elkaar komen staan waardoor niet meer duidelijk is dat het bijbehorende bouwwerk bij de woning 'hoort'. Daartoe strekt de in de beleidsregel opgenomen zonereguleer; een bijbehorend bouwwerk moet worden gebouwd binnen de zone binnen 30 m vanaf de zijgevels en 50 m vanaf de achtergevel van de woning.

Verder moeten de goot- en nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk in verhouding (blijven) staan tot de omvang van de woning. Normaal gesproken heeft een woning een grotere goot- en nokhoogte dan de bij die woning horende bijbehorende bouwwerken. Het is stedenbouwkundig in ieder geval niet gewenst dat een bijbehorend bouwwerk (veel) hoger is dan het hoofdgebouw. Voor de maximaal toelaatbare goot- en nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt daartoe in deze beleidsregel aangesloten bij de bouwmogelijkheden van de geactualiseerde bestemmingsplannen (maximaal 3 respectievelijk 6 m). Onder een goede verhouding wordt ook begrepen dat grote bijbehorende bouwwerken (groter dan 150 m²) uitsluitend als zelfstandig, vrijstaand bouwwerk worden gebouwd. Te langgerekte uitbreidingen van de woning door de aanbouw van bijbehorende bouwwerken doen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld.

Tenslotte gelden er enkele randvoorwaarden met betrekking tot het in acht nemen van voldoende (tussen)ruimte. Bij (half)vrijstaande woningen moet worden voorkomen dat er (te smalle tussenruimten ontstaan, mede uit het oogpunt van het voorkomen van vervuiling en de bestrijding van ongedierte. In situaties die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied is het wenselijk dat er sprake is van een geleidelijke overgang tussen de woonbebouwing op het achtererf en het openbare gebied. Hier wordt de minimale afstand van 2 m, overeenkomstig het privaatrechtelijke burendrecht, aangehouden. Op grond van eerder beleid voor het bouwen van bijgebouwen in afwijking van het bestemmingsplan buiten bebouwde kom geldt een kortere afstandseis van minimaal 1 m tot openbaar gebied en naastgelegen perceel. Deze norm wordt voor de bouw van bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom in dit afwijkingenbeleid overgenomen.

2.3. Beleidsregel 2: Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Tekst Bor:

Lid 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;*

Voor het bouwen bouwwerken, geen gebouw zijnde bij gebouwen in afwijking van het bestemmingsplan geldt de volgende beleidsregel:

- a. in het voorerfgebied van woningen mogen erfafscheidingen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m onder de volgende voorwaarden:
 1. de erfafscheiding wordt gebouwd aan de aan de zijde van de zijgevel van een bij hoekwoning of vrijstaande woningen, grenzend aan het openbare gebied;
 2. de lengte van erfafscheiding bedraagt maximaal de helft van de diepte van het voorerfgebied met een maximum van 2 m gemeten haaks op de voorgevellijn van de woning;
- b. bij een hoofdgebouw mogen zonnecollectoren en –panelen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 1. de zonnecollectoren en - panelen zijn bedoeld voor de opwekking van energie ten behoeve van het volgens de geldende bestemming toegestane gebruik van dit hoofdgebouw;
 2. de zonnecollectoren en –panelen worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw, binnen een zone tot 30 m van de zijgevel en tot 50 m vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van een zonnecollector of- paneel bedraagt maximaal 2 m.
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan erfafscheidingen of zonnecollectoren en panelen, mogen zowel in het voorerfgebied als in het achtererfgebied van een hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m, uitgezonderd vlaggenmasten waarvoor een bouwhoogte van maximaal 6 m geldt.

Toelichting:

Met de invoering van de Wabo is ten aanzien van de realisering van erfafscheidingen het volgende bepaald. Op het gehele perceel mag een erfafscheiding met een hoogte van maximaal 1 meter omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd. Erfafscheidingen met een hoogte tussen de 1 en 2 m mogen omgevingsvergunningvrij worden gebouwd indien wordt voldaan de volgende voorwaarden:

- achter de voorgevelrooilijn, en;
- op meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijke gebied, tenzij er geen welstandseisen van toepassing zijn.

In de geactualiseerde bestemmingsplannen is voor erfafscheidingen in navolging hiervan opgenomen dat erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m hoog mogen zijn en voor deze voorgevelrooilijn maximaal 1 m. De lagere hoogte in het voorerfgebied heeft gedeeltelijk als doel het open karakter van woningen en andere hoofdgebouwen te betrekken op het straatbeeld en anderzijds het versterken van de verkeersveiligheid door het behoud van vrije doorzichten bij hoeksituaties. De bouw van hogere erfafscheidingen in het voorerfgebied is op basis hiervan dus maar beperkt mogelijk. Bij hoek- of vrijstaande woningen is omwille van afscherming of privacy een kleine 'doorsteek' van een erfafscheiding van maximaal 2 m hoog op het voorerf nog aanvaardbaar.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het zoveel mogelijk bevorderen van duurzaamheid en het treffen van duurzame maatregelen ten behoeve van het eigen gebruik. Op basis van de Wabo is de plaatsing van de zonnecollector en zonnepaneel op de dak van een gebouw in de regel vergunningsvrij. Voor zover dit geen (afdoende) oplossing biedt kan de bouw van een zonnecollector of zonnepaneel als een zelfstandig bouwwerk in afwijking van het bestemmingsplan op het erf achter een hoofdgebouw worden toegestaan ten behoeve van de opwekking van energie voor eigen gebruik. Hierbij geldt een maximale hoogte van 2 m (gelijk aan de hoogte van een erfafscheiding) om te voorkomen dat deze bouwwerken voor de omgeving (te) zichtbaar zijn.

De bouw van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van maximaal 5 meter bij een hoofdgebouw is stedenbouwkundig zowel in voorerf als achtererfgebied acceptabel. Voor zover al niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan kan daarom in afwijking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend de bouw van deze bouwwerken. Te denken valt bijvoorbeeld aan een toegangshek, pergola, tuinmeubilair, een speeltoestel voor eigen gebruik of een vlaggenmast. Omgevingsvergunningsvrij mag er al één vlaggenmast per erf met een hoogte van 6 m worden geplaatst. In navolging daarvan wordt voor de plaatsing van (meer) vlaggenmasten deze hogere bouwhoogte aangehouden.

2.4. Beleidsregel 3: Dakkappen

Tekst Bor:

Lid 4: *een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;*

Voor het bouwen van dakkappen op gebouwen in afwijking van het bestemmingsplan geldt de volgende beleidsregel:

- a. de bouw van een dakkapel op een gebouw moet in overeenstemming zijn met de voorwaarden zoals die zijn aangegeven in de Welstandnota Opmeer en de reeds geplaatste en vergunde dakkappen (trendsetter);
- b. de dakkapel wordt gebouwd op een hoofdgebouw dan wel een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

Toelichting:

De bouw van dakkappen is op grond van de Wabo onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningsvrij. Gezien de (ruime) mogelijkheden die de vergunningsvrije regeling van de Wabo al biedt voor dit type bouwwerken geldt dat voor de realisering van een dakkapel of dakopbouw in afwijking van het bestemmingsplan het welstandsoordeel richting gevend is.

Het is niet de bedoeling om ruimtelijke medewerking te verlenen aan de realisering van een dakkapel of -opbouw op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk omdat dergelijke bouwwerken niet voor bewoning in aanmerking komen en ook niet zijn bedoeld als ruimte voor langdurig verblijf. De bouw van deze bijbehorende bouwwerken hoeft daar dus ook niet op te worden afgestemd.

2.5. Beleidsregel 4: Antenne-installaties

Tekst Bor:

Lid 5: *een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;*

Voor het plaatsen van een antenne-installatie in afwijking van het bestemmingsplan geldt de volgende beleidsregel:

- a. de bouw van de antenne-installatie is volledig in overeenstemming met de bepalingen van het tussen de rijksoverheid, de VNG en de vijf operators gesloten convenant in het kader van het nationaal antennebeleid (vergunningsvrije antenne-installaties).
- b. bij het bepalen van de locatie van een antenne-installatie worden de volgende criteria aangehouden:
 1. plaatsing op gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals kerktorens, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazerne;
 2. plaatsing op bedrijfsgebouwen of terreinen binnen de aangewezen bedrijventerreinen in de gemeente Opmeer;
 3. Bij plaatsing van een antenne-installatie is het mede gebruikelijk dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit technische onderbouwing blijkt dat dit niet mogelijk is;
 4. het gebruik van de antenne-installatie is in overeenstemming met de blootstellinglimieten zoals geadviseerd door de Nationale Gezondheidsraad, vastgesteld door de rijksoverheid en in overeenstemming met Europese regelgeving.

Toelichting:

Voor de afwijkingmogelijkheden voor antennes wordt aangesloten bij de op landelijk niveau afgesproken richtlijnen in het convenant in het kader van het nationaal antennebeleid en de uitgangspunten van dit beleid. In dit convenant, dat in 2010 is herzien, zijn onder meer afspraken gemaakt over:

- a. de visuele inpasbaarheid;
- b. het hanteren van het site-sharing beginsel; de mogelijkheden van medegebruik van zendmasten van andere providers (site-sharing) moeten zijn uitgeput, tenzij dit uit een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk blijkt of in redelijkheid niet verlangd kan worden, voordat medewerking aan het realiseren van een zendmastinstallatie op de nieuwe locatie wordt overwogen;
- c. het aantonen van de noodzaak.

In het plaatsingsplan zal het bovenstaande moeten worden meegenomen.

2.6. Beleidsregel 5: Functieveranderingen

Tekst Bor:

Lid 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;*

Voor het gebruik van bouwwerken en het bij de bouwwerken aansluitende terrein in afwijking van het bestemmingsplan geldt de volgende beleidsregel:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van seizoenarbeiders is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. er mogen per woning maximaal vier seizoenarbeiders worden gehuisvest;
 2. binnen een afstand van 100 m van de woning is er geen andere woning aanwezig die (al) voor deze huisvesting wordt gebruikt;
 3. de woning voldoet aan de normering van het keurmerk van Stichting Normering Flexwonen (SNF);
- b. het gebruik van een woning voor de huisvesting van vluchtelingen of asielzoekers is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. er mogen per woning maximaal vier asielzoekers of vluchtelingen worden gehuisvest;
 2. binnen een afstand van 100 m van de woning is er geen andere woning aanwezig die (al) voor deze huisvesting wordt gebruikt;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bij een woning onder de volgende voorwaarden:
 1. het beroep of bedrijf wordt gecombineerd met het wonen en uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
 2. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;

3. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in bijlage 1 van de regels van het op 21 december 2017 door de gemeenteraad van Opmeer vastgestelde bestemmingsplan Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017 (HOS) zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
 4. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf en internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
 5. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
 6. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning of in bij de woning horend bijbehorend bouwwerk, geen overkapping zijnde;
 7. er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- d. de uitoefening van een Bed and Breakfast bij een woning onder de volgende voorwaarden:
1. de Bed and Breakfast wordt gecombineerd met het wonen en uitgeoefend door de hoofdbewoner. Indien de bewoner niet de eigenaar is van de woning, dan dient de eigenaar vooraf toestemming te geven voor de exploitatie van de Bed and Breakfast;
 2. de afstand van de Bed and Breakfast voorziening tot omringende woningen mag niet minder bedragen dan 10 m;
 3. de woonfunctie van de woning en de bijbehorende bouwwerken als hoofdfunctie blijft behouden;
 4. de gebruiksoppervlakte van de Bed & Breakfast voorziening bedraagt maximaal 40 % van de woning;
- e. de uitoefening van kleinschalige zorgvoorzieningen bij of in een woning conform de door burgemeester en wethouders van Opmeer vastgestelde beleidsregels "Kleinschalig wonen met zorg gemeente Opmeer";
- f. de splitsing van een stolpboerderij die in het geldende bestemmingsplan is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, in meerdere woningen of het gebruik van een bij een dergelijke stolp bijbehorend bouwwerk, geen overkapping zijnde als woning onder de volgende voorwaarden:
1. het woongebouw is noodzakelijk in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van dit gebouw;
 2. er is vooraf advies ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
 3. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de karakteristieke, cultuurhistorische en architectonische eigenschappen van de stolpboerderij;
 4. de gevelindeling van de stolpboerderij wordt niet onevenredig aangetast, wat in ieder geval inhoudt dat het aantal deuren in de voorgevel en de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels van de stolp als gevolg van de splitsing niet wijzigt;
 5. de op het bouwperceel aanwezige, bij de stolpboerderij horende bijbehorende bouwwerken na splitsing worden, gebruikt als bijbehorende bouwwerken van de woningen, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk als hiervoor bedoeld onder f.;
 6. de toegang tot het bouwperceel van de stolpboerderij wordt niet gewijzigd en dit perceel blijft ruimtelijk als één geheel herkenbaar, wat in ieder geval inhoudt dat dit perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/over verhardingen volledig in aparte erven wordt opgedeeld;
 7. de aantallen en de kwaliteit van de woningen zijn in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Toelichting:

Onderdeel 9 van bijlage II van artikel 4 van het Bor maakt het mogelijk om voor het gebruik bouwwerken binnen de bebouwde kom af te wijken van de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Op die manier kan de functie van een gebouw of bouwwerk inclusief het aansluitende terrein worden gewijzigd.

Hiermee kan worden ingespeeld op regelmatig voorkomende verzoeken voor nieuwe activiteiten bij of een ander gebruik van woningen. In algemeen staat het gemeentebestuur positief tegenover deze activiteiten mits de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft.

In de geactualiseerde bestemmingplannen is opgenomen dat een woning alleen mag worden bewoond door een huishouden. Dat houdt in dat het gebruik van een woning voor de huisvesting van vluchtelingen

of seizoenarbeiders, waarbij niet (altijd) sprake is van één huishouding, niet past binnen de woonbestemmingen. Omdat dit gebruik, vaak in de vorm van kamerverhuur, op zich wel aansluit bij een meer regulier woongebruik kan hier onder voorwaarden medewerking aan kan worden verleend. Van belang hierbij is dat het aantal bewoners dat wordt gehuisvest van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat op de omgeving. Dit aantal moet vergelijkbaar zijn met de bewoning in de vorm van een huishouden. Om een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving te kunnen waarborgen geldt in dit verband als voorwaarde dat er per woning maximaal vier vluchtelingen of seizoenarbeiders mogen worden gehuisvest. Verder is het woon- en leefklimaat gediend met een zeker spreiding van de woningen die voor de huisvesting van asielzoekers of seizoenarbeiders, anders dan in een huishouden, worden gebruikt. Te nauwe concentratie van deze huisvesting in een straat of een buurt is niet wenselijk omdat een te grote concentratie van dit gebruik het reguliere woongebruik verdringt wat een negatief effect op het woon- en leefklimaat tot gevolg kan hebben. Verder beheert de Stichting Normering Flexwonen (SNF) landelijk de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en controleert en onderhoudt het register van bedrijven die aan de norm van voldoen. Met het SNF keurmerk voor huisvesting van arbeidsmigranten kunnen huisvesters aantonen dat hun huisvesting op orde is. In de beleidsregels wordt dit keurmerk voor de huisvesting van seizoenarbeiders als voorwaarde gesteld. Dat betekent dat een humane huisvesting alsdan is gewaarborgd. Huisvesters moeten bij hun aanvraag omgevingsvergunning voor de huisvesting van seizoenarbeiders in hun woning een verklaring overleggen waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de normen van de SNF.

Met betrekking tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geldt dat in de jurisprudentie een tweedeling wordt gemaakt tussen de zogenaamde vrije beroepen enerzijds en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten anderzijds. Onder de vrije beroepen wordt in ieder geval verstaan: de arts, advocaat en notaris. Van oudsher worden deze beroepen gerekend tot de woonfunctie, wanneer de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en het bestemmingsplan deze beroepen niet specifiek uitsluit. Voor de vrije beroepen is meestal geen sprake meer van strijdig gebruik omdat dit geacht worden te passen binnen de woonfunctie. Maar voor ander bedrijfs- of beroepsmatig medegebruik van een woning dat niet onder de vrij beroepsuitoefening valt, geldt dit dus niet. In de recentste bestemmingsplannen voor Opmeer is een mogelijkheid voor de uitoefening van een huis gebonden beroep of bedrijf opgenomen. Op grond daarvan zijn ook andere beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan de vrije beroepen bij een woning (bij recht) toegestaan. Het beleid van de gemeente Opmeer is op gericht om deze nevenactiviteiten bij huis te faciliteren. Dat past ook bij de moderne economie waarin flexibeler wordt gewerkt en de werkplek kan verschillen. De mogelijkheden voor de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis zoals die zijn voorzien in de recentste bestemmingsplannen zijn daarom opgenomen in dit afwijkingenbeleid. Voor zover in het geldende bestemmingsplan (nog) niet is voorzien in de mogelijkheid van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf kan daar op grond van dit beleid medewerking aan worden verleend. Deze medewerking wordt verleend als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Uitgangspunt is dat de bedrijfsvoering geen onevenredige hinder mag opleveren en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit houdt in dat het moet gaan om een combinatie van wonen met bedrijvigheid door de bewoner(s). Het uitoefenen van een beroep of bedrijf zonder dat de betreffende woning wordt bewoond is niet mogelijk. Door het stellen van grenzen aan de oppervlakte van de bedrijfsvoering wordt geborgd dat de schaal van de bedrijvigheid past bij het woongebruik (de woonfunctie blijft de hoofdfunctie). Verder kan het alleen gaan om lichte vormen van bedrijvigheid en kan de bedrijfsvoering alleen inpandig plaatsnemen. Bedrijfsmatige activiteiten in de open lucht passen niet in een woonomgeving. Aangesloten wordt bij de bedrijvenlijst van het recente bestemmingsplan HOS. Aan detailhandel in of bij een woning wordt geen medewerking verleend, tenzij dit een ondergeschikt en normaal van de bedrijfsvoering betreft (zoals bijvoorbeeld de verkoop van haarverzorgingsproducten bij een kapsalon).

In de recentste bestemmingsplannen is een binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen voor de exploitatie van een Bed & Breakfast bij woningen in de zogenaamde kernrandzones. Ook voor agrarische bedrijven is voorzien in deze functie als nevenactiviteit bij het bedrijf. Ter bevordering van de mogelijkheden van kleinschalige verblijfsrecreatie in Opmeer kan deze gebruiksmogelijkheid ook worden benut voor andere woningen, onder zelfde randvoorwaarden als de woningen in de kernrandzones. Ter waarborging van het ondergeschikte karakter van een Bed & Breakfast ten opzichte van de hoofdfunctie (wonen) geldt als voorwaarde dat de oppervlakte van een Bed & Breakfast maximaal 40 % van de oppervlakte van de woning mag bedragen.

Het gemeentebestuur van Opmeer staat positief tegenover het realiseren van wonen met zorginitiatieven als het gaat om kleinschalige zorg. Daartoe is door burgemeester en wethouders van Opmeer de Notitie "Kleinschalige wonen met zorg" vastgesteld. Deze notitie bevat beleidsregels voor het toestaan van dergelijke kleinschalige initiatieven. Als wordt voldaan aan deze beleidsregels kan medewerking worden verleend aan het in afwijking van het bestemmingsplan aanbieden van kleinschalige zorgvoorzieningen in of bij een woning.

Tenslotte voorziet deze beleidsregel in een splitsingsmogelijkheid voor stolpboerderijen. In Opmeer zijn veel stolpboerderijen aanwezig. Deze (van oudsher agrarische) gebouwen hebben een bijzondere cultuurhistorische en ruimtelijke waarde. Het ruimtelijke beleid van de gemeente Opmeer is erop gericht om de in de gemeente aanwezige stolpboerderijen te behouden en te beschermen. Daartoe krijgen deze stolpen in de bestemmingsplannen een speciale aanduiding met beschermende regels. Tegelijkertijd is het belangrijk om voor stolpboerderijen die niet meer agrarisch worden gebruikt alternatieve gebruiksmogelijkheden te bieden zodat leegstand en daarmee achteruitgang wordt voorkomen. Het realiseren van meerdere woningen in een stolpboerderij kan daarvoor een goede oplossing zijn. Dit geldt ook voor het realiseren van een extra woning in een bij een stolpboerderij horende schuur. Essentiële randvoorwaarde hierbij is dat vast staat dat de splitsing c.q. het nieuwe woongebruik daadwerkelijk als doel heeft om de stolpboerderij te behouden en dat karakteristieke eigenschappen van de stolp bewaard blijven. Ook het erf van de stolpboerderij moet als zodanig herkenbaar blijven. Dit is in afwijkingsregels verwerkt. In het kruimelgevallenbeleid wordt er, afgezien van de regel dat het aantal woningen en de kwaliteit daarvan in overeenstemming moet zijn met het woonplan of de woonvisie, bewust niet voor gekozen om betrekking splitsing van een stolpboerderij een maximum aantal wooneenheden of een minimale oppervlakte van zo'n wooneenheid voor te schrijven. Hier wordt ruimte geboden aan de concrete invulling van initiatieven voor stolpensplitsing. Het is aan een initiatiefnemer om aannemelijk te maken dat zijn stolpsplitsingsinitiatief qua aantal woningen en de kwaliteit daarvan bijdraagt aan het behoud van de stolp, dat eventuele alternatieven met minder wooneenheden niet haalbaar zijn en dat zijn initiatief ook overigens ruimtelijk acceptabel is. Bij de uitvoering van dit kruimelgevallenbeleid zal worden gemonitord hoe deze beleidsmatige mogelijkheden in de praktijk uitwerken. Verder zal over een splitsingsaanvraag of een aanvraag voor realisering van een woning in een bijgebouw bij een (in het bestemmingsplan aangeduide) stolpboerderij vooraf advies worden ingewonnen bij een externe deskundige (de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een vergelijkbare organisatie).

2.7. Beleidsregel 6: Recreatiewoningen

Tekst Bor:

Lid 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;*

Voor het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning geldt als beleidsregel dat op basis van de afwijkregeling van het Bor voor dit gebruik geen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Toelichting:

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Opmeer is gericht op het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. In het beleidsplan "plan van aanpak handhaving permanente bewoning recreatieobjecten" is al beleidsmatig vastgelegd dat het in Opmeer geen (persoonsgebonden) omgevingsvergunningen worden verleend voor de bewoning van recreatiewoningen. Recreatiewoningen zijn en blijven bedoeld voor verblijfsrecreatie en niet voor woondoeleinden.

2.8. Beleidsregel 7: Ander tijdelijk afwijkend gebruik

Tekst Bor:

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

Voor (ander) tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken voor evenementen, reclame en woonruimte in afwijking van het bestemmingsplan geldt de volgende beleidsregel:

- a. het houden van een evenement, zoals aangegeven in de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Opmeer (APV), is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. voor het evenement een evenementenvergunning op basis van de APV is afgegeven;
 2. de duur van het afwijkend gebruik ten behoeve van het evenement is niet langer de geldigheidsduur van de onder 1 bedoelde evenementenvergunning;
- b. het realiseren van een vervangende, tijdelijke woonruimte op een bouwperceel is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonruimte mag uitsluitend worden geplaatst ten behoeve van nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van de hoofdwoning, gelegen op hetzelfde perceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;
 2. de eigen woning is gedurende de bouw niet geschikt voor bewoning;
 3. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst achter (het verlengde van) de voorgevel van de onder 1. bedoelde hoofdwoning;
 4. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de aangevraagde periode, met een maximum van drie jaar.
- c. het plaatsen van een tijdelijke reclame-uiting is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van het tijdelijke bouwwerk bedraagt maximaal 5 meter;
 2. het tijdelijke bouwwerk voldoet aan de constructieve bepalingen uit het Bouwbesluit;
 3. de tijdelijkheid door de initiatiefnemer is aangetoond;
 4. de reclame-uiting voor een periode van maximaal 2 jaar wordt geplaatst;
 5. indien sprake is van plaatsing van de reclame-uiting op of aan de openbaar toegankelijk gebied de oorspronkelijke situatie na verwijdering van de reclame-uiting voor rekening van de initiatiefnemer volledig wordt hersteld.

Toelichting:

Het kan voorkomen dat het houden van een evenement op een bepaalde locatie niet past binnen de geldende bestemming voor die locatie omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan was niet voorzien in het houden van evenementen op die plek. Alsdan moet eerst worden beoordeeld of het betreffende evenement past binnen de regels en het beleid (op grond) van de APV. Als dat het geval is, kan voor dat evenement tijdelijk van het bestemmingsplan worden afgeweken om te voorkomen dat een evenement dat in overeenstemming met de APV vervolgens toch geen doorgang kan vinden op grond van de ruimtelijke regels (het bestemmingsplan).

Gedurende bouwwerkzaamheden voor de bouw van een nieuwe woning kan er de behoefte ontstaan om tijdelijk in een voor bewoning geschikt bouwwerk op de bouwlocatie te verblijven. Dit tijdelijke gebruik kan strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Met inachtneming van enkele randvoorwaarden is dit specifieke gebruik echter acceptabel en kan daar ruimtelijke medewerking aan worden verleend.

Tijdens bouwwerkzaamheden of daarmee vergelijkbare activiteiten (zoals infrastructurele projecten) kan er de behoefte bestaan om buiten de bouwlocatie een reclame-uiting te plaatsen. Vaak is deze reclame-uiting een bouwwerk, als het een constructie van enige omvang betreft. Aan het tijdelijk plaatsen van zo'n reclame-uiting kan medewerking worden verleend als na beoordeling duidelijk is dat de reclame niet leidt tot een ruimtelijke verstoring of een (verkeers)onveilige situatie. Ook moet zijn verzekerd dat na verwijdering van de reclame-uiting de oude situatie wordt hersteld. Overigens vallen reclame-uitingen die geen bouwwerk zijn, zoals bijvoorbeeld spandoeken over of langs de openbare weg, niet onder de reikwijdte van dit beleid maar onder de regels over reclame van de APV.

3. Algemene beoordelingscriteria

3.1. Inleiding

Voor de in paragraaf 2 genoemde gebruiksactiviteiten worden per activiteit een aantal specifieke criteria of voorwaarden aangegeven waar de uitvoering van betreffende activiteiten aan moet voldoen. Als dat het geval is, moet vervolgens worden beoordeeld of realisering van deze activiteiten in de concrete situatie, mede afhankelijk van de specifieke omstandigheden van die situatie, goede ruimtelijke ordening is. De gebruiksactiviteiten als bedoeld in beleidsregel 1 tot en met 5 en 7 van paragraaf 2 worden daarom getoetst aan onderstaande algemene afwegingscriteria. Een omgevingsvergunning voor deze activiteiten wordt verleend als naast de specifieke voorwaarden de verlening van deze vergunning ook in overeenstemming is met deze algemene afwegings- of beoordelingscriteria. Deze algemene beoordelingscriteria zijn driedelig: milieuaspecten, functionele en ruimtelijke aspecten.

3.2. Milieuaspecten

Er ontstaat uit het oogpunt van milieu en/of natuurbescherming geen onaanvaardbare situatie als gevolg van de gebruiksactiviteit. Dit houdt in ieder geval in dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving voor milieu en natuurbescherming (Wet milieubeheer, Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming).

Voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in beleidsregel 5 en 7 geldt, ingevolge artikel 2.8 Bor, verder dat wordt aangetoond dat de betreffende gebruiksactiviteit geen nadelige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit (toepassing NIBM-tool).

3.3. Functionele aspecten

De gebruiksactiviteit is in overeenstemming met de volgende functionele criteria:

- a. omliggende bouwwerken en gronden ondervinden geen nadelige gevolgen van de gebruiksactiviteit in de vorm van:
 1. een onevenredige aantasting van de (dag)lichtinval/bezinning en privacy voor zover het gaat om omliggende woonpercelen en andere percelen waar sprake is van menselijk verblijf;
 2. een onevenredige verkleining van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan;
 3. het niet voldoen aan de privaatrechtelijke regels het burendrecht zoals opgenomen in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de veiligheid voor de omgeving blijft in voldoende mate verzekerd:
 1. geen ontoelaatbare aantasting van de sociale of verkeersveiligheid in de omgeving;
 2. de externe veiligheid wordt niet onaanvaardbaar aangetast, er wordt (in ieder geval) voldaan aan:
 - i. de veiligheidsafstand tussen risicobronnen en kwetsbare objecten van het Besluit externe veiligheid (Bevi);
 - ii. de grenswaarden voor kwetsbare objecten in relatie tot buisleidingen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
 - iii. de veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit;
 3. er ontstaat geen bouwkundig onveilige of brandgevaarlijke situatie, er wordt voldaan aan de wettelijke regels voor de brandveiligheid en de normering van het Bouwbesluit.
- c. het van een van een bijbehorend bouwwerk afkomstige hemelwater wordt voor zover redelijkerwijs mogelijk afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd.

3.4. Ruimtelijke aspecten

De gebruiksactiviteit is in overeenstemming met de volgende ruimtelijke criteria:

- a. de gebruiksactiviteit veroorzaakt geen onevenredige aantasting van:
 1. het straat en bebouwingsbeeld van de omgeving;
 2. aanwezigheid en beleving van openbaar groen en water;
 3. archeologische waarden; voor de beoordeling hiervan wordt bestemmingsplanregeling van de betreffende dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische waarden dienovereenkomstig toegepast. De omgevingsvergunning voor de gebruiksactiviteit wordt niet verleend als:
 - i. er op grond van deze planregeling (a) een archeologisch onderzoek is vereist;
 - ii. uit dit onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn;
 - iii. het onderzoek uitwijst dat deze waarden door gebruiksactiviteit onevenredig zullen worden verstoord, en;
 - iv. deze waarden niet door het stellen verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning veilig kunnen worden gesteld.
 4. cultuurhistorische waarden; dit houdt in ieder geval in dat de vorm van monumentale gebouwen of gebouwen die in het geldende bestemmingsplan van een beschermende bouwaanduiding zijn voorzien (stolp, karakteristiek pand) als gevolg van de gebruiksactiviteit niet ontoelaatbaar worden aangetast. Hierover wordt vooraf advies ingewonnen bij de welstandscommissie;
- b. voor een gebruiksactiviteit waarbij een (toename van de) behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de beleidsregels voor parkeernormering en parkeervoorzieningen van de op 22 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde "Nota Parkeernormen gemeente Opmeer". Indien deze beleidsregels worden

gewijzigd, wordt bij de toepassing van dit afwijkingenbeleid rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

- c. voor gebruiksactiviteiten waarbij sprake is van een functiewijziging als bedoeld in beleidsregel 4 en 5 is door de initiatiefnemer planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de gemeente Opmeer zodat eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer zullen zijn. In de overige gevallen geldt dat een planschadeverhaalsovereenkomst afhankelijk is van de inschatting van het planschaderisico. Als uit deze inschatting blijkt dat er geen reëel risico op planschade is, hoeft een dergelijke overeenkomst niet te worden afgesloten.

3.5. Toelichting

Als toelichting op de in subparagraaf 3.2 tot en met 3.4 aangegeven criteria het volgende.

3.5.1. Milieu

Een gebruiksactiviteit in afwijking van het bestemmingsplan conform paragraaf 2 mag niet in strijd zijn met enige milieu- of natuurwetgeving. Medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan is pas mogelijk als deze strijdigheid is opgelost bijvoorbeeld door een ontheffing of vrijstelling van de betreffende wetgeving, zoals het vaststellen van hogere (geluid)grenswaarden.

Meer in het bijzonder zijn de regels over luchtkwaliteit van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer van toepassing op de afwijkmogelijkheden van beleidsregel 5 en 7. In de praktijk kunnen de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit van de in deze beleidsregels opgenomen afwijkmogelijkheden worden naar verwachting worden ondervangen door toepassing van beschikbare NIBM-tool op die beschikbaar is op de website van het kenniscentrum Infomil.

3.5.2. Functionele aspecten

Over de genoemde functionele aspecten kan ter toelichting ten eerste worden opgemerkt dat bij de bepaling van de mate waarin een vermindering van de bezonning op het ene perceel als gevolg van de realisering van een bouwwerk op het ander terrein toelaatbaar blijft als uitgangspunt geldt dat enige beperking van de bezonning acceptabel is. De beperking mag echter niet zodanig zijn daarmee een reële bezonning op het perceel niet meer goed mogelijk is. De afweging betreft het verschil tussen enerzijds de schaduwwerking die de maximale invulling van het bestemmingsplan plus het omgevingsvergunningsvrij bouwen teweeg zou brengen en anderzijds het "meerdere" aan bebouwing waarvoor om afwijking van het bestemmingsplan wordt gevraagd. Bij de toetsing van een aanvraag, waarvoor een afwijking nodig is, aan het Bouwbesluit staat het te realiseren bouwplan centraal. De invloed die realisering van het dit bouwplan op de lichttoetreding tot naburige percelen zal hebben, blijft in de toets aan het Bouwbesluit buiten beschouwing. Een beperking op de lichttoetreding tot het naburige perceel wordt in het kader van dit beleid aanvaardbaar geacht zolang de lichttoetreding tot het naburige bouwperceel blijft voldoen aan de in het Bouwbesluit genoemd eisen. Dat wil zeggen dat de lichttoetredingsnormen van het Bouwbesluit bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de afwijking beleidsmatig van overeenkomstige toepassing zijn voor de gevolgen voor de lichttoetreding als gevolg van realisering van die afwijking op de omliggende percelen.

Indien er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering wordt er geen medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan. Hiervan is onder meer sprake als duidelijk is dat er gebouwd wordt of gebruik wordt gemaakt van grond van een derde, de afwijking in strijd komt met een op een perceel gevestigd zakelijk recht of als er zich raamopeningen gaan bevinden op minder dan 2 m van de erfgrans die uitzicht geven op het naburige erf, zonder dat hiervoor toestemming is gegeven door de rechthebbende(n).

Medewerking wordt ook niet verleend als duidelijk is dat de afwijking er toe leidt dat bij in een bestemmingsplan bij recht toegestane bouw- of gebruiksmogelijkheden op een omliggend perceel als gevolg van die afwijking redelijkerwijze niet meer kunnen worden gebruikt. Het belang van het kunnen benutten van de mogelijkheden weegt zwaarder dan het belang van het toestaan van aanvullende gebruiksruijme in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Een initiatiefnemer dient in dat geval zijn initiatief zodanig aan te passen dat benutting van de bij recht toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden door de burens mogelijk blijft.

Een afwijking van het bestemmingsplan mag evenmin leiden tot een onveilige situatie in. Dat houdt in dat minimaal voldaan moet (blijven) worden aan de relevante wet- en regelgeving ter zake. Indien de verkeersveiligheid of de sociale veiligheid een vraagpunt is, kan een advisering door de politie of een andere deskundige nodig zijn.

De eigenaar van een bouwperceel of ander terrein waarop hemelwater valt, is primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Dit uitgangspunt ligt vast in artikel 3.5 van de Waterwet. Het

hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd. Ook in het Gemeentelijke Rioleringsplan Opmeer 2019-2022 is, mede vanwege de (te verwachten) toename in omvang en intensiteit van regen als gevolg de klimaatverandering, aangegeven dat inwoners en bedrijven het hemelwater, als dat kan, op hun eigen perceel verwerken. De gemeente heeft alleen een zorgplicht voor het beheer van afvloeiend hemelwater als het niet redelijk is om dit van een houder van het verzamelde hemelwater te verlangen. Dit kan doordat:

- er geen oppervlaktewater in de buurt is waarop geloosd kan worden (hier kan ook toestemming van het hoogheemraadschap voor nodig zijn);
- infiltratie niet mogelijk is door een te hoge grondwaterstand.

Bij de toetsing van (binnen het geldende bestemmingsplan passende) bouwplannen wordt daarom ook gekeken naar de manier waarop het hemelwater afkomstig van het te bouwen gebouw het beste kan worden afgevoerd. Dit is niet anders voor projecten in afwijking van het bestemmingsplan op basis van dit afwijkingenbeleid. Als het hemelwater niet op het bouwperceel zelf kan worden verwerkt, moet dit water gescheiden en bij voorkeur vertraagd van het overige (afval)water worden aangeleverd aan de perceelgrens.

3.5.3. Ruimtelijke aspecten

Een gebruiksactiviteit in afwijking van het bestemmingsplan moet passen of aansluiten bij zijn omgeving. Dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van een ontoelaatbare aantasting van het straat of bebouwingsbeeld of belangrijke omgevingswaarden zoals groen en water. In de regel zal hier in ieder geval geen sprake van zijn al er, voor wat bouwactiviteiten betreft, wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in de welstandsnota. De eventuele gevolgen voor cultuurhistorische waarden van een bestemmingsplanafwijkingen dienen in ieder geval te worden getoetst van een (expliciet) advies van de welstandsc commissie.

Onderdeel van de ruimtelijke afweging is verder de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Een bestemmingsplanafwijking waarbij sprake is van een bouwactiviteit, mag er niet toe leiden dat ter plekke aanwezige archeologische waarden (ontoelaatbaar) worden aangetast of verstoord. Deze bepaling sluit aan op de regels die in de (geactualiseerde) bestemmingsplannen via dubbelbestemmingen ter bescherming van deze waarden zijn opgenomen. Bij de beoordeling van de betreffende bestemmingsplanafwijking is de betreffende regeling (een (dubbel)bestemming Archeologische waarde) in het geldende bestemmingsplan ter bescherming van de eventueel aanwezige waarden van dienovereenkomstige toepassing. Dat houdt in dat afhankelijk van de omvang van de activiteit zoals aangegeven in de bestemmingsplanregels een onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke archeologische waarden. Als uit dit onderzoek blijkt dat deze waarden (inderdaad) aanwezig zijn, moet vervolgens worden onderzocht in hoeverre deze waarden als gevolg van de gebruiksactiviteit worden geschaad of verstoord en, zo ja, of dit kan worden ondervangen door het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor de gebruiksactiviteit.

Sommige gebruiksactiviteiten kunnen een (extra) verkeersaantrekkende werking hebben. Als dit aan de orde is, wordt medewerking aan een gebruiksactiviteit in afwijking van het bestemmingsplan alleen verleend indien er voldoende parkeergelegenheid is op het eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar is. Dit wordt (ingevuld) door de beleidsregels van de vastgestelde gemeentelijke parkeernota. De gebruiksactiviteit moet in overeenstemming zijn met de (parkeer)beleidsregels van die nota. Het ruimtelijk motief hierbij is dat het woon- en leefklimaat niet onder druk mag worden gezet door een verslechtering van de parkeersituatie als gevolg van het toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met via de afwijkregeling van het Bor is een planschade veroorzakend besluit als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, onder c van de Wro. Dit impliceert dat als het verlenen van zo'n vergunning omliggende percelen in waarden dalen, door onder meer afname van het woongenot, eigenaren van deze percelen een verzoek om tegemoetkoming in planschade kunnen indienen bij de gemeente.

De gemeente Opmeer heeft als beleid dat eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer van het betreffende project komen. Ter afwenteling van deze kosten wordt (vooraf) tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Deze beleidslijn geldt ook voor toepassing van de afwijkmogelijkheden van artikel 4 van bijlage II van het Bor, vooral voor zover het gaat om bestemmingsplanafwijkingen waarbij echt nieuwe functies of nieuwe gebruiksmogelijkheden (met een niet-tijdelijk karakter) worden toegestaan. Het betreft de mogelijkheden van beleidsregel 4 en 5 van paragraaf 2. Met name voor deze mogelijkheden, die potentieel de grootste ruimtelijke uitstraling hebben, kan een eventueel schadeveroorzakend effect op de omgeving op voorhand niet worden uitgesloten en ook niet altijd goed op voorhand worden ingeschat. Voor die afwijkmogelijkheden geldt het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer standaard als een randvoorwaarde. Voor de overige afwijkmogelijkheden die in de beleidsregel in dit beleid zijn opgenomen geldt dat de ruimtelijke uitstraling daarvan op de omgeving in het algemeen

beprekter zal zijn. Voor deze mogelijkheden geldt als uitgangspunt dat een planschadeverhaalsovereenkomst alleen nodig is als in een concrete geval de inschatting wordt gemaakt dat er toch sprake is van planschade die het normaal maatschappelijk risico kan overstijgen.

4. Uitvoering

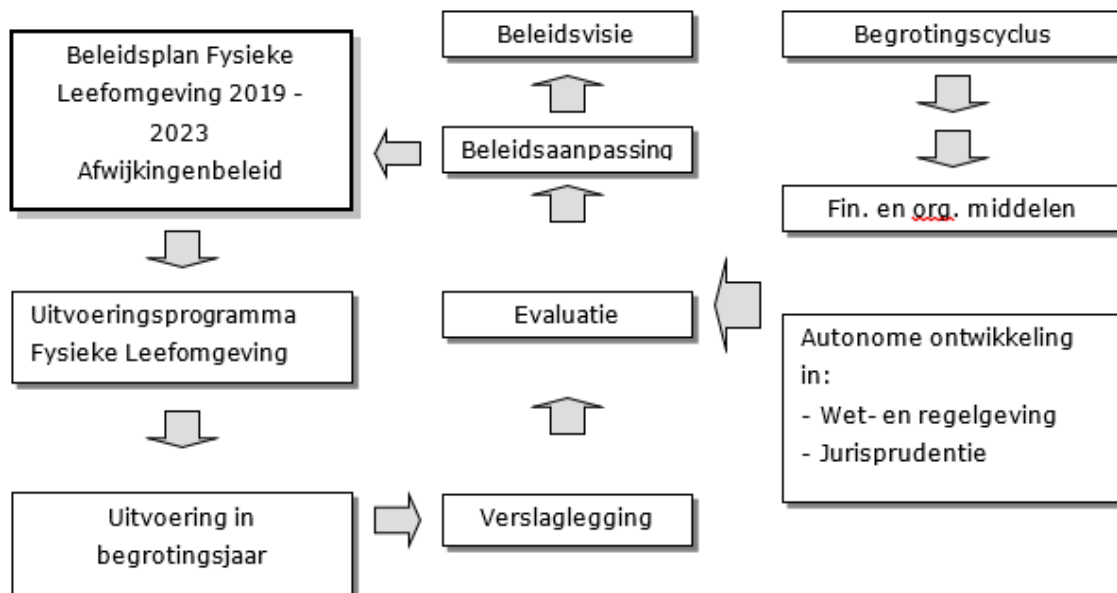
In de vorige paragrafen is een aantal regels geformuleerd door burgemeester en wethouders van Opmeer worden gehanteerd bij de toepassing van de afwijkbevoegdheid van artikel 2.12, eerste lid Wabo in combinatie met de afwijkregeling van het Bor. Daarmee wordt beoogd om het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan zo effectief en efficiënt mogelijk te laten verlopen.

Toch is het een illusie te veronderstellen dat op complexe beleidsterreinen als de ruimtelijke ordening in één slag een nota kan worden geproduceerd die op alle vragen een antwoord heeft. De nu voorliggende nota zal dan ook steeds moeten worden aangepast en aangevuld, al naar gelang de ervaring in de praktijk, belangwekkende uitspraken in de jurisprudentie, ontwikkelingen in de regelgeving enzovoorts daartoe noodzaken. Hierbij speelt nadrukkelijk ook dat dit afwijkingenbeleid in zijn huidige vorm, zoals aangegeven, maar een deel van de reikwijdte van de afwijkingmogelijkheden van de afwijkregeling van het Bor bestrijkt. Het is dan ook goed voorstelbaar dat de uitvoering van dit beleid aanleiding geeft en bouwstenen oplevert voor aanpassing van dit beleid (bijvoorbeeld in de zin van verruiming van de mogelijkheden voor bepaalde gebruiksactiviteiten of het opnemen van nieuwe gebruiksactiviteiten in het beleid).

Om daarin te voorzien is het noodzakelijk dat deze nota deel uitmaakt van een planning- en controlecyclus waarin jaarlijks een planning van activiteiten wordt gemaakt en na afloop van een jaar wordt gezien welke ervaringen zijn opgedaan.

Dit proces is vastgelegd in de Wabo. Burgemeester en wethouders moeten jaarlijks verslag doen aan de gemeenteraad over het gevoerde beleid bij de uitvoering van deze wet. De uitvoering van dit afwijkingenbeleid is onderdeel van de uitvoering van het omgevingsrecht en haakt (daarom) aan bij de planning en controlecyclus voor de uitvoering van het omgevingsrecht in Opmeer.

Planning & controlecyclus uitvoering omgevingsrecht



Centraal in het schema staat het Beleidsplan Fysieke Leefomgeving 2019- 2023. Mede op basis van deze nota en een raming van de werklust wordt een jaarprogramma gemaakt. Dat jaarprogramma bevat een realistisch overzicht van de activiteiten die in het begrotingsjaar zullen worden uitgevoerd.

Daarbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met de organisatorische en financiële mogelijkheden en de bestuurlijke ambities. Het jaarprogramma is leidend voor de uitvoering van taken.

Nadat het begrotingsjaar is afgerond wordt verslag gedaan van de wijze waarop de geplande taken zijn uitgevoerd. Het jaarverslag is een verantwoordingsdocument, maar gelijktijdig is het ook een instrument voor evaluatie en beleidsaanpassing. In het jaarverslag wordt aangegeven hoe de ramingen zich verhouden tot de werkelijke activiteiten. Bij substantiële afwijkingen wordt verantwoord wat hiervan de oorzaken zijn en eventueel hoe de problemen voor het volgende jaar zullen worden of zijn opgelost.

Het jaarverslag bevat zo nodig een analyse van de beschreven feiten, waarbij met name wordt bezien of het beleid en de programmering in het licht van deze ervaringen aanpassing en/of aanvulling behoeven. Is dit het geval dan kan gelijktijdig met het jaarverslag een voorstel tot beleidsaanpassing worden gedaan.

Het afwijkingenbeleid geeft, voor wat betreft de activiteiten op het ruimtelijke ordeningsterrein, mede sturing aan het uitvoeringsprogramma. In het jaarverslag over het uitvoeringsprogramma kan/zal dan ook worden ingegaan op de met de toepassing van het afwijkingenbeleid opgedane ervaringen. Afhankelijk van de evaluatie daarvan kan het afwijkingenbeleid vervolgens periodiek worden bijgesteld of aangevuld.

5. Hardheidclausule

In de vorige paragrafen is een aantal beleidsregels geformuleerd die tot doel hebben te afwijking van het bestemmingsplan in te kaderen voor veel voorkomende situaties. Het zijn uiteraard algemene uitgangspunten voor het handelen. Feit blijft dat juist hier in voorkomende gevallen maatwerk in de beoordeling wordt gevraagd. Dat maatwerk stond in de weg aan het vastleggen van verdergaande regels in de bestemmingsplannen zelf omdat aan die regels rechten kunnen worden ontleend.

Dit impliceert dat er altijd bijzondere omstandigheden kunnen zijn die in een concreet geval tot een andere dan hier beschreven aanpak leiden. Of, om het in de termen van artikel 4:84 van de Awb te formuleren:

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Een aantal elementen in deze formulering behoeft explicitering voor deze beleidsnota.

Uitgangspunt 1 *Het bestuur handelt overeenkomstig deze nota*

Het vastleggen van beleidsregels in deze nota heeft tot gevolg dat het bestuur, dat wil zeggen het college van burgemeester en wethouders, in principe handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in de nota zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen.

Uitgangspunt 2 *Behoudens bijzondere omstandigheden*

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van de beleidsregels in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. Er kunnen talloze aanleidingen zijn om hierop een beroep te doen. Het is aan de initiatiefnemer of andere belanghebbende bij een besluit om bijzondere belangen aan de orde te stellen. Het bestuur zal zelf niet actief naar dergelijke belangen zoeken. Ook kan hier al worden vastgelegd dat een beroep op dergelijke bijzondere omstandigheden vrijwel nooit kan worden gedaan als verzoeker op voorhand al was meegedeeld welke consequenties zijn handelen zou hebben, en hij desalniettemin afwijkend heeft gehandeld.

Uitgangspunt 3 *Als uitkomst van een belangenafweging*

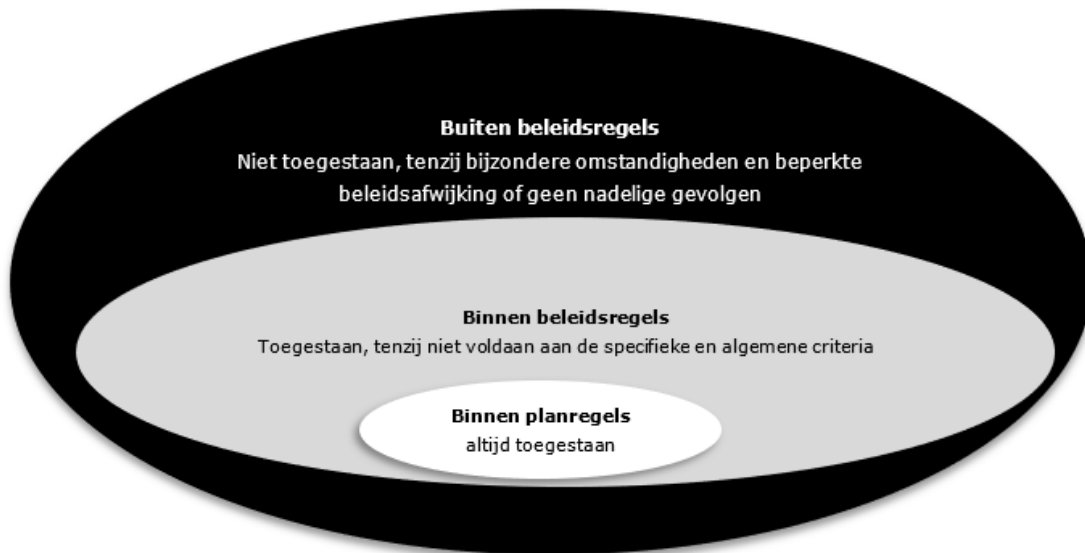
De bijzondere belangenafweging moet tot de slotsom leiden dat de doelen die met het beleid zijn gediend in geen verhouding staan tot de belangen die de verzoeker heeft bij het bij het creëren of laten voortbestaan van een bepaalde situatie. Het moet dus vrijwel per definitie om relatief beperkte afwijkingen van de beleidsregels waarbij de essentie van het beleid en de (belangrijkste) ruimtelijke randvoorwaarden die in dit beleid zijn opgenomen overeind blijven. Immers, als er sprake is van gevaarstelling, schade, hinder, overlast en dergelijke zal de belangenafweging al snel naar handhaving van de beleidsregels (moeten) leiden en ligt het toestaan van een grotere afwijking van het bestemmingsplan dan op grond van dit beleid mogelijk is niet voor de hand.

In het algemeen zal dan ook alleen een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan als er een combinatie is van:

- niet expliciet verwijtbaar handelen, met;
- bijzondere omstandigheden die afweging vragen, en;

- relatief beperkt beleidsafwijkingen of situaties waarbij afwijking van de beleidsregels voor een ruimtelijk wenselijke gebruiksactiviteit geen nadelige gevolgen heeft voor de relevante ruimtelijke waarden.

Kan aan één van deze vereisten niet worden voldaan dan ligt een positief besluit naar aanleiding van een beroep op de hardheidsclausule niet in de rede. In onderstaande figuur is dit geïllustreerd.



De beleidsregels van deze nota hebben tot doel het grijze gebied op te vullen. De regels uit het bestemmingsplan moeten in alle gevallen voorzien. Implicatie daarvan is dat altijd een gebied overblijft dat niet in direct werkende regels kan worden vastgelegd, maar waarvoor wel voorwaarden voor medewerking kunnen worden beschreven. De uitvoering of beleidsregels uit dit kader hebben dat doel. Er moet bij de toepassing ervan dan ook altijd het voorbehoud gemaakt worden dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige waarden in Opmeer door toepassing ervan niet onevenredig worden aangetast.

Als er strijd is met de uitvoeringsregels wordt geen medewerking gegeven. Maar ook hier weer een tenzij. De praktijk is altijd weerbarstiger dan de leer. Op elke regel die wordt gesteld, kan in bijzondere situaties een uitzondering nodig zijn. Voortschrijdend inzicht, wijziging van regels of bestuurlijke opvattingen daarover, bijzondere belangen; het kunnen allemaal redenen zijn om af te wijken. Is dat het geval dan wordt de afwijking zorgvuldig gemotiveerd en wordt de afwijking ook gearchiveerd. Zo nodig leidt dit tot een (toekomstige) beleidswijziging. Zie in dit verband de tekst in paragraaf over de beleidsuitvoering.

Alleen zo kan besluitvorming flexibel, klantgericht en met een oog voor de belangen en waarden in de gemeente plaatshebben.

6. Citeertitel en inwerkingtreding

Deze beleidsnota kan worden aangehaald als "Kruimelgevallenbeleid gemeente Opmeer 2019" en treedt in werking op de dag na de bekendmaking.

Bijlage I Begripsbepalingen en wijze van meten

1. Begripsbepalingen

In deze beleidsnota wordt verstaan onder:

- a. *aan huis gebonden beroep of bedrijf*: het uitoefenen van:
 1. een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, en/of;
 2. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk;
- b. *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;
- c. *antennedrager*: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
- d. *antenne-installatie*: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- e. *bebouwingsgebied*: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
- f. *bebouwde kom*: grens van aaneengesloten bebouwing in de Wro aangegeven in bijlage II van deze beleidsregels;
- g. *bed and breakfast*: het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- h. *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;
- i. *bouwperceel*: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels en verbeelding van een bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- j. *bouwperceelgrens*: een grens van een bouwperceel;
- k. *bouwvlak*: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels van een bestemmingsplan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- l. *bouwwerk*: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- m. *bouwwerk, geen gebouw zijnde*: elk bouwwerk dat geen gebouw, bijbehorend bouwwerk of overkapping is;
- n. *dak*: iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- o. *detailhandel*: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstallint ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- p. *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;
- q. *erker*: een hoek- of rondvorming aan de voor- en/of zijkant uitgebouwd deel van een hoofdgebouw;
- r. *gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- s. *hoofdgebouw*: gebouw, of 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;
- t. *luifel*: een luifel is een afdak aan een voor- en zijgevel van een huis, winkel of ander gebouw boven de ingang van het gebouw;
- u. *openbaar toegankelijk gebied*: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- v. *overkapping*: een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- w. *peil*: onder peil wordt verstaan:
 1. als op het land wordt gebouwd;

- i. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
 - ii. in alle andere gevallen: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
2. als op het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;
- x. *voorerfgebied*: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
 - y. *voorgevel*: de naar de weg gekeerde gevel die is gericht op de hoofdtoegang van het perceel, dan wel die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

2. Wijze van meten

Bij toepassing van de beleidsregels van deze nota wordt, tenzij anders bepaald, als volgt gemeten:

- a. *afstand tussen bebouwing*: de kortste afstand tussen (de gevels van) twee bouwwerken;
- b. *afstand tot de (zijdellingse) (bouw)perceelgrens*: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) (bouw)perceelgrens;
- c. *de goothoogte van een bouwwerk*: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. *de hoogte van een bouwwerk*: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, overkapping of een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- e. *de oppervlakte van een bouwwerk*: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. *ondergeschikte bouwdelen*: bij het meten als bedoeld onder a. tot en met e. worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1 m.

Bijlage II Bebouwde kom

Onderstaande kaart geeft aan welke delen van de gemeente Opmeer behoren tot de bebouwde kom. Onder de bebouwde kom van Opmeer vallen de gebieden binnen de dunne rode omlijning.

