

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede houdende regels omtrent het beleid bij planologische afwijkingen

Deel I: algemene toelichting

1. Inleiding

Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het 'bouwen van een bouwwerk' of voor het 'strijdig gebruik van gronden of bouwwerken', dan wordt deze aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen voor gronden en bouwwerken.

Als de aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, en er binnen het bestemmingsplan geen (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheden zijn, dan kan eventueel worden afgeweken van het bestemmingsplan met een zogeheten 'buitenplanse kleine afwijking'. Dit wordt ook wel een kruimelgeval genoemd.

De buitenplanse kleine afwijking van het bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 2.7 en bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin wordt de mogelijkheid geboden om voor bepaalde activiteiten ('bouwen' en 'strijdig gebruik') af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen activiteit moet dan wel vallen binnen één van de categorieën van gevallen uit artikel 4 van bijlage II van het Bor. Na afwijking van het bestemmingsplan zou alsnog een omgevingsvergunning kunnen worden verleend.

Deze beleidsregels hebben betrekking op de buitenplanse kleine afwijking. Per categorie van gevallen zal worden aangegeven onder welke voorwaarden we bereid zijn om (buitenplans) af te wijken van het bestemmingsplan. In het algemeen houden deze beleidsregels een nuancering en inperking in van de in het Bor geboden mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit wordt gedaan door het stellen van criteria.

Waarom dit beleid, waarom niet alleen het Bor aanhouden?

Het college van B&W is wettelijk bevoegd om onder bepaalde omstandigheden bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, maar is daartoe niet verplicht. Voordat het college van B&W besluit een omgevingsvergunning te verlenen, moet een afweging plaatsvinden van de belangen. Dit beleid draagt er aan bij dat het college niet altijd per aanvraag een individuele afweging hoeft te maken. Past een vergunningaanvraag binnen het kader van het Bor en de beleidsregel, dan kan zonder nadere afweging in mandaat een afwijking worden verleend. Hierdoor kunnen vergunningaanvragen zo snel, efficiënt en objectief als mogelijk worden afgehandeld. Bij het beleid is o.a. aansluiting gezocht bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de meest recente bestemmingsplannen. Daarnaast is extra beleid geformuleerd bij de afwijkingmogelijkheden die het Bor biedt.

Kortom, voldoet een plan aan het beleid, dan wordt medewerking verleend aan het initiatief. Voldoet het plan niet aan het beleid en niet aan het Bor, dan wordt geen medewerking verleend. Voldoet het plan niet aan het beleid maar wel aan het Bor, dan moet er van uitgegaan worden dat er geen medewerking wordt verleend.

Bij het ontbreken van dit beleid, zou het college van B&W telkens een apart besluit moeten nemen voor een verzoek. Het gaat hierbij om tientallen situaties per jaar. Door dit beleid kan team Leefomgeving de betreffende verzoeken zelf in mandaat afhandelen. De afhandelingsnelheid van verzoeken en de efficiëntie worden hiermee vergroot. Ook de rechtsgelijkheid is gebaat bij de vaststelling van dit beleid: in gelijke gevallen wordt namelijk gelijk besloten.

Niet voor alle activiteiten die in het Bor zijn opgenomen is een beleidsregel gegeven. Voor activiteiten die niet of zelden voorkomen, is bepaald dat per aanvraag een individuele afweging wordt gemaakt. Daarbij gelden wel de algemene voorwaarden voor afwijking, zoals een goed woon- en leefmilieu. Deze gevallen zullen in beginsel ook in mandaat worden afgehandeld, tenzij een maatschappelijke impact wordt verwacht.

Waarom nu?

De eerste versie van dit beleid is in 2010 vastgesteld, nadat het Bor op 1 oktober 2010 in werking is getreden. O.a. nadat het Bor op 1 november 2014 ingrijpend is gewijzigd, is in 2015 en begin 2017 een nieuwe versie van dit beleid vastgesteld.

In de praktijk blijken zich constant weer nieuwe gevallen voor te doen waar ons beleid niet in voorziet. Om het beleid up to date te houden, is het nu wenselijk om een nieuwe versie vast te stellen.

Wat heeft een inwoner van deze gemeente aan dit beleid?

Door deze beleidsregels hoeft niet in elk individueel geval een afweging te worden gemaakt. Met dit beleid wordt aangegeven hoe in zijn algemeenheid met planologische afwijkingen zal worden omgegaan voor gevallen die hiervoor in aanmerking komen.

Omdat het Bor voorschrijft om welke gevallen het gaat, kan er beleid worden ontwikkeld. Hiermee kan op snellere en eenvoudigere wijze de interne ambtelijke beoordeling plaatsvinden. De beslissing wordt korthedshalve gemotiveerd met een verwijzing naar deze beleidsregels (artikel 4:82 Awb). Dit is efficiënt en transparant.

Daarnaast vergroot de vaststelling van beleidsregels de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de burger. Zowel initiatiefnemer als derde-belanghebbenden kunnen op basis van deze beleidsregels beoordelen of een aanvraag in aanmerking komt om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is klantvriendelijker en levert tijdswinst op.

Procedure

Voor buitenplanse kleine afwijkingen geldt de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wabo. Dit houdt in dat de aanvraag wordt gepubliceerd in de Wijkse Courant en op www.overheid.nl (gemeentebblad). Binnen acht weken beslist het college op de aanvraag. Deze termijn kan met maximaal zes weken worden verlengd tot veertien weken. In het besluit worden eventuele tegenargumenten en adviezen van derden meegewogen.

Het besluit wordt toegezonden aan de aanvrager. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd in de Wijkse Courant en op www.overheid.nl (gemeentebblad). Belanghebbenden krijgen apart bericht. Het besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit, kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt bij het college van B&W. Het maken van bezwaar heft de werking van de omgevingsvergunning niet op. Daartoe dient een voorlopige voorziening bij de rechtbank te worden aangevraagd.

Principeverzoek

Voorafgaand aan een omgevingsvergunningaanvraag is het mogelijk om een principeverzoek in te dienen. Hiervoor staan geen wettelijke termijnen. Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek moeten leges worden betaald. De leges van het principeverzoek worden waar mogelijk verrekend met de procedure die behoort bij de afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo. Een besluit over het principeverzoek geeft in een vroeg stadium duidelijkheid over de vraag of het college bij een omgevingsvergunningaanvraag bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Een aanvrager kan hiermee duidelijkheid krijgen over de kans van slagen van zijn aanvraag zonder al formeel een vergunningaanvraag in te dienen. Het principeverzoek kan met name bij grotere afwijkingen of afwijkingen waarin de beleidsregels niet voorzien een functie hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebruikswijziging van een pand.

Inhoud

Het beleid betreft bijbehorende bouwwerken, bestaande uit aan- of uitbouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, gebouwen ten behoeve van een openbare nutsvoorziening en antenne-installaties. Tenslotte voorziet het Bor in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor wijziging van het gebruik van bouwwerken.

De via het beleid toegestane mogelijkheden hebben betrekking op (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen. Aangenomen wordt dat dergelijke ontwikkelingen in principe geen inbreuk doen op de privacy, lichtinval, bezonning en uitzicht van omwonenden. Als dit wel het geval is, kunnen omwonenden een beroep doen op planschade. Met de vaststelling van het beleid staat een ontwikkeling die voldoet aan dit beleid niet ter discussie.

In voorkomende gevallen is een planschadeovereenkomst aan de orde. Eventueel toe te kennen planschadevergoedingen kunnen daarmee op de aanvrager van de vergunning verhaald worden. Wanneer dit aan de orde is, dan zal de overeenkomst voor besluitvorming door de initiatiefnemer ondertekend moeten zijn.

2. Kaderstelling

In deze beleidsregels wordt vastgelegd wat de vaste gedragslijn zal zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo bij strijdigheid van de aanvraag met het bestemmingsplan.

Kaderstellend voor het beleid van de gemeente Wijk bij Duurstede is:

- de opsomming van gevallen in artikel 4 van bijlage II van het Bor en eventueel daaraan gekoppelde criteria;
- de meest recente planologische inzichten.

3. Toepassing beleidsregels

Interne lijn

Als er een omgevingsvergunning aanvraag binnenkomt wordt er als volgt getoetst:

1) Stap 1 – Is het vergunningsvrij?

- Kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd, dan wordt doorgedaan naar stap 2.

2) Stap 2 – toets aan bestemmingsplan:

- de directe bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Als het plan in strijd is met het bestemmingsplan, dan wordt doorgedaan naar stap 3.

3) Stap 3 – binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:

- flexibiliteitsregels uit het vigerende bestemmingsplan waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Als de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden geen mogelijkheid bieden om af te wijken van het bestemmingsplan, dan wordt doorgedaan naar stap 4.

4) Stap 4 – toets aan buitenplanse kleine afwijkingmogelijkheden:

- artikel 2.7. Wabo jo. artikel 4 van bijlage II Bor;
- dit beleid.

Als een plan niet voldoet aan dit beleid om af te wijken van het bestemmingsplan, dan wordt doorgedaan naar stap 5.

5) Stap 5 – toets om af te wijken van het beleid:

- hardheidsclausule (zie deel II, paragraaf 1).

De bouwplantoetser van Team Leefomgeving toetst de omgevingsvergunningaanvraag aan artikel 4 van bijlage II van het Bor en deze beleidsregels. Bij twijfel over de toepassing van de beleidsregels vindt overleg plaats met de beleidsmedewerkers en juristen van het Team Leefomgeving via het wekelijkse afstemmingsoverleg.

Relatie met afwijken van het bestemmingsplan met behulp van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo

Als het niet mogelijk is om via bovengenoemde mogelijkheden af te wijken van het bestemmingsplan, dan is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen als de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorheen werd een dergelijke mogelijkheid aangeduid als een projectbesluit. Deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo. Deze ruimtelijke ontwikkelingen hebben een grotere ruimtelijke betekenis dan de gevallen die in dit beleid centraal staan. Gevallen die geweigerd worden op basis van dit beleid,

'promoveren' niet tot een aanvraag om een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo¹.

Bij een afwijking van een bestemmingsplan met behulp van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing. Hierbij geldt een beslistermijn van 6 maanden. Verder vervangt een afwijking van een bestemmingsplan met behulp van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo niet het onderliggende bestemmingsplan. De planologische afwijking dient wel te worden opgenomen bij een volgende herziening van het bestemmingsplan.

Betrokkenheid college

De toepassing van de beleidsregels is geen recht maar een bevoegdheid van het college. Het college handelt in principe conform dit beleid, tenzij op goede gronden hier in uitzonderlijke gevallen van moet worden afgeweken (hardheidsclausule, zie deel II, paragraaf 1). Op de beschikking is de mandaatregeling van toepassing.

4. Systematiek beleidsregels

Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking van de in artikel 4 van bijlage II van het Bor geboden afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

De beleidsregels zijn als volgt opgebouwd:

- eerst wordt de letterlijke tekst van artikel 4 uit bijlage II van het Bor weergegeven;
- daaronder staan de gehanteerde beleidsregels over de betreffende planologische afwijking;
- tot slot volgt een toelichting van de betreffende beleidsregels.

Deel II: beleidsregels

Toepassing artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo

1. Voorafgaand aan toepassing van beleidsregels

Primair

Afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid en geen verplichting van het college. De rol van het college is beschreven in deel I, paragraaf 3.

Juridisch kader

Uitgangspunt is geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de begripsbepalingen betekent dit dat de definities van het Bor prevaleren ten opzichte van de definities van het bestemmingsplan. Als een begrip niet staat gedefinieerd in het Bor, dan zijn de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan van toepassing. Voor de wijze van meten geldt hetzelfde.

Algemene voorwaarden

In artikel 2.12, lid 1 van de Wabo wordt bepaald dat er alleen een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c kan worden verleend als dit niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Om die reden wordt aan een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo alleen toepassing gegeven onder de volgende voorwaarden:

- a) het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b) ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- c) de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
- d) de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernomen Wijk bij Duurstede;
- e) de ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f) de ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening;
- g) er is niet sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter.

1) ABRvS 26 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:58

Planschadeovereenkomst

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2° van de Wabo en deze beleidsregels, kan een planschade-overeenkomst worden afgesloten tussen de aanvrager van de omgevingsvergunning en de gemeente (artikel 6.4a Wro). Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan zou een oorzaak kunnen vormen voor planschade. De planschadeovereenkomst dient ondertekend te zijn voordat het definitieve besluit wordt genomen. Het niet ondertekenen van de overeenkomst vormt een reden de vergunning te weigeren. Bij het toekennen van een eventuele planschadeclaim kunnen de kosten op de aanvrager worden verhaald.

Hardheidsclausule

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 (artikel 4:84 Awb). Bij het afwijken van de beleidsregels moeten er geen redelijke alternatieven zijn, moeten de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, moet het belang van de aanvrager dus groot zijn en zou een beleidswijziging als gevolg van de uitzondering voorstelbaar zijn. In dit kader moet benadrukt worden dat deze beleidsregels geen recht zijn en een besluit voorafgegaan wordt door een integrale afweging van het college.

2. Beleidsregels per bepaling uit bijlage II, artikel 4 Bor

Bijlage II, artikel 4, onder 1 Bor

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 bedraagt.

Beleidsregels

1. Bijbehorende bouwwerken bij woningen
 - I. Bouwen **voor** de voorgevelrooilijn
 - a) Voor de voorgevelrooilijn is een uitbouw toegestaan, waarbij een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de uitbouw voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
 2. de breedte van de uitbouw niet meer dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de uitbouw wordt gebouwd, bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de uitbouw niet hoger mag zijn dan de hoogte van de afgewerkte eerste verdiepingvloer, vermeerderd met 0,3 m;
 - b) Voor de voorgevelrooilijn is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken te realiseren met dien verstande dat:
 1. er sprake is van de situatie dat de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw op minder dan 5 meter van de achterste bouwperceelgrens is gelegen;
 2. voor het bebouwingspercentage geldt het volgende:
 - a. indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, exclusief het oorspronkelijke hoofdgebouw, voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 - b. indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 3. voor de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - a) indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
 - b) indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;

4. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wijken we niet af van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk;
 5. bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt het volgende:
 - a) in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn in het buitengebied bijbehorende bouwwerken mogelijk tot 75 m² per woning, en;
 - b) er kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1, 2 en 4, onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft;
 6. in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1 t/m 3, onder de voorwaarde dat de BTBV-commissie een positief advies geeft;
- c) Voor de voorgevelrooilijn is het eveneens toegestaan bijbehorende bouwwerken te realiseren met dien verstande dat sprake is van sloop en herbouw, onder voorwaarde dat:
1. de aanwezige bebouwing aantoonbaar legaal is gerealiseerd, en;
 2. geen uitbreiding van de bestaande oppervlakte en volume plaatsvindt, en;
 3. de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

II. Bouwen **achter** de voorgevelrooilijn

Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat:

1. het bijbehorend bouwwerk tenminste is gelegen op een afstand van 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning, tenzij het gaat om een aan- of uitbouw die ligt binnen het bouwvlak;
2. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
3. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet hoger mag zijn dan de hoogte van de afgewerkte eerste verdiepingvloer, vermeerderd met 0,3 m;
4. voor het bebouwingspercentage geldt het volgende:
 - a. indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, exclusief het oorspronkelijke hoofdgebouw, voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 - b. indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', voor meer dan 50% wordt bebouwd;
5. voor de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - a) indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
 - b) indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
6. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wijken we niet af van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk;
7. bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt het volgende:
 - a) in afwijking van het bepaalde onder 5 zijn in het buitengebied bijbehorende bouwwerken mogelijk tot 75 m² per woning, en;
 - b) er kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1, 2, 3, 4 en 6, onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft;
8. in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1 t/m 5, onder de voorwaarde dat de BTBV-commissie een positief advies geeft;

III. Andere dakhelling

Een andere dakhelling (bijv. dakhelling van 0 graden, zijnde een plat dak) is toegestaan, mits:

1. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m, indien het bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte voorschrijft, en;

2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximaal voorgeschreven goothoogte, indien sprake is van een plat dak en het bestemmingsplan een maximale goothoogte voorschrijft, en;
3. de Welstandsnota niet van toepassing is of wanneer wordt voldaan aan de criteria van de Welstandsnota voor zover deze van toepassing is;

met dien verstande dat bij bouwwerken aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een andere dakhelling is toegestaan onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft.

IV. Onderkeldering

In principe zijn er wat betreft kelders drie modellen te onderscheiden, zie bijlage A.

1. kelders zoals model 1 worden niet opgenomen in de inhoudsberekening van de woning, gezien de minimale ruimtelijke impact;
2. kelders zoals model 2 worden niet opgenomen in de inhoudsberekening van de woning;
3. kelders zoals model 3 worden niet opgenomen in de inhoudsberekening van de woning, mits de koekoek niet breder is dan 2 meter (over de gehele hoogte c.q. diepte van de kelder). Een koekoek is een ondergeschikte licht- en/of ventilatieschacht;
4. onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk;
5. onderkeldering mag niet leiden tot toename van het aantal woningen;
6. indien de gronden zijn gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of gebied dat is aangeduid met hoge archeologische waarden, dan moet aangetoond worden dat de te beschermen lagen niet worden aangetast.

voornoemde benadering toe te passen als het bestemmingsplan niet voorziet in de 'wijze van meten'. Dientengevolge kan er alleen medewerking worden verleend via onderhavige beleidsregels;

2. Bijbehorende bouwwerken bij overige hoofdgebouwen

Voor bijbehorende bouwwerken bij andere functies niet zijnde woningen wordt per aanvraag een afweging gemaakt over de ligging en situering van het bouwwerk.

Toelichting

Algemeen

Bij het opstellen van deze beleidsregel is gekeken naar de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Wijk bij Duurstede. ²

De Raad van State heeft invulling gegeven aan het begrip 'perceel'. Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken is relevant dat het beleid niet alleen ziet op een bijbehorend bouwwerk dat op de woonbestemming of tuinbestemming wordt gerealiseerd. Het beleid kan ook zien op een bijbehorend bouwwerk dat op een stuk aangekocht snippergroen wordt gerealiseerd. Van belang hierbij is dat het stuk snippergroen gelet op de feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, is ingericht als tuin ten behoeve van de woning.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wijken we in beginsel niet af van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk, tenzij de aanduiding is gelegen binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument. In dat geval is een positief advies vereist van de monumentencommissie. Dit advies is noodzakelijk om de monumentale waarden te waarborgen.

Lid 1

Verder is van belang dat lid 1 niet ziet op bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen. De bedrijfswoning is volgens het Bor³ namelijk niet als hoofdgebouw aan te merken, waardoor ook geen bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning kunnen worden opgericht met gebruik van bijlage II, artikel 4, lid 1 Bor. Bij bedrijven is het hoofdgebouw evident het bedrijfsgebouw. ⁴

2) ABRvS 7 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY2516;

ABRvS 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0146;

ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1274, en;

ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:677.

3) ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:943, en;

ABRvS 10 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:328.

4) Stb. 2010, 143, p. 135.

Een ander punt van aandacht is dat een afwijking voor een bijbehorend bouwwerk ook mogelijk is bij de nieuwbouw van het hoofdgebouw. Artikel 4, aanhef en onder 1, van Bijlage II bevat niet de beperking dat het moet gaan om een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw.⁵

Bouwen voor de voorgevellijn

Overschrijding van de voorgevelrooilijn is in enkele gevallen toelaatbaar: wanneer er weinig ruimte is om aan de achterzijde van het hoofdgebouw te bouwen of als sprake is van herbouw van een bestaand (legaal) bijbehorend bouwwerk.

Beschermd stads- en dorpsgezicht, monument

Bij woningen die zijn aangewezen als monument of zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht is vergunningsvrij bouwen niet mogelijk. Indien men bij deze woningen een bijbehorend bouwwerk wil realiseren, dan is hiervoor altijd een omgevingsvergunning vereist. In dit beleid zijn voorwaarden opgenomen waarbij van het bestemmingsplan kan worden afgeweken voor bijbehorende bouwwerken bij woningen die zijn aangewezen als monument of zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hiervoor is wel een positief advies van de monumentencommissie vereist.

Verder zijn er onder het oude beleid van 2015 gevallen bekend dat een bouwplan in strijd was met de bouwregels (bijv. goot- en bouwhoogte) van het bestemmingsplan én het beleid, maar dat het bouwplan wel voldeed aan de monumentale waarden van een rijksmonument, gemeentelijk monument en/of het rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Hierdoor ontstond bij het oude beleid van 2015 een frictie tussen het beleid en de monumentale waarden. Om flexibeler met gevallen als deze om te gaan, is in dit beleid bij lid 1, onder I, sub b, onder 5° en bij lid 1, onder II, onder 7° een sub b toegevoegd. Hierdoor prevaleert het belang van de monumentale waarden boven het belang van algemene afwijkingsregels zoals vaste goot- en bouwhoogtes. Ook voor deze gevallen geldt dat een positief advies van de monumentencommissie een voorwaarde is om af te wijken van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de oppervlakte in dit beleid⁶ is deze *flexibiliteit* niet gewenst. Het is namelijk wenselijk om een stok achter de deur te behouden om te voorkomen dat percelen te veel bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken. Hierbij vinden we 50 m² en 75 m² aan bijbehorende bouwwerken voldoende voor respectievelijk woningen binnen de bebouwde kom en woningen in het buitengebied.

Wmo -advies

In 2010 is de "Nota integraal gehandicaptenbeleid" vastgesteld. Eén van de voornemens van deze nota is om een levensloopbestendige woon- en leefomgeving te realiseren. Om dit te bereiken zijn verschillende acties ondernomen. Op 30 juli 2013 is de "Notitie levensloopbestendig (ver)bouwen en renoveren Wijk bij Duurstede" vastgesteld. Hiermee heeft het college de werkwijze vastgesteld als het gaat om levensloopbestendig (ver)bouwen. Gelijktijdig is besloten een BTBV-commissie op te richten. Deze externe commissie geeft advies over de verbetering van de BTBV (bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar en veilig), zodat bouwtekeningen hierop kunnen worden aangepast.

In het oude beleid van 2010 was opgenomen dat bij de bouw van een bijbehorend bouwwerk van het bestemmingsplan kon worden afgeweken, indien sprake was van een positief advies van het Wmo-loket. Bovengenoemde bepaling is niet in het oude beleid van 2015 opgenomen. Omdat we meerdere omgevingsvergunningaanvragen hebben ontvangen die strijdig waren met het beleid, maar wel een positief Wmo-advies bevatten, vinden we het gewenst om deze bepaling weer opnieuw op te nemen in het beleid.

Vanwege de monumentale waarden die in het geding zijn bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, geldt dat een monumentenadvies prevaleert ten opzichte van het Wmo-advies.

III Andere dakhelling

Er zijn nieuwbouwprojecten bekend waarbij gekozen wordt voor een dakhelling die niet past binnen het bestemmingsplan, zoals een ronde kap of een plat dak. In onze recente bestemmingsplannen is een minimale of maximale dakhelling niet langer voorgeschreven. Deze nieuwe lijn willen we ook doortrekken naar het onderhavige beleid. Hierdoor is het mogelijk om bij de nieuwbouw of verbouwing

5) ABRvS 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2953, en;
ABRvS 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3069.

6) Zie:

lid 1, onder I, sub b, onder 3° (50 m²);
lid 1, onder I, sub b, onder 5°, sub a (75 m²);
lid 1, onder II, onder 5° (50 m²), en;
lid 1, onder II, onder 7°, sub a (75 m²).

van een woning een andere dakhelling te kiezen. Indien wordt gekozen voor een plat dak, geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer mag zijn dan de maximaal voorgeschreven goothoogte uit het bestemmingsplan.

IV Onderkeldering

In het verleden is ons regelmatig de vraag gesteld of kelders worden meegerekend bij de maximale inhoudseis van de woning. De lijn die we hiervoor willen aanhouden wordt in dit beleid beschreven. Deze lijn sluit aan bij de meest recente bestemmingsplannen. Indien er gebruik wordt gemaakt van een afwijking op basis van dit beleid, dan willen we aansluiten bij dit beleid.

Indien een bestemmingsplan of beleidsregel niets bepaalt over het al dan niet meerekenen van de kelder, moet op basis van jurisprudentie de inhoud van de kelder wel worden meegerekend bij de inhoud, zelfs indien het bestemmingsplan aangeeft dat gemeten / gerekend moet worden "boven peil".

⁷ Ondergrondse bebouwing (c.q. een kelder) moet voor de inhoudsbepaling pas buiten beschouwing blijven als dit nadrukkelijk zo is bepaald in het bestemmingsplan.

Lid 2

Bij bijbehorende bouwwerken bij andere functies, niet zijnde woningen, kan bijv. gedacht worden aan een kantoor, een winkel, een bedrijfsgebouw of een maatschappelijke functie. Omdat deze gevallen niet vaak voorkomen en zeer verschillend zijn, is het moeilijk om hier een beleidsstandaard voor te maken. Daarom wordt per aanvraag een afweging gemaakt, waarbij het bouwplan o.a. zal moeten voldoen aan de algemene voorwaarden voor afwijking. Daarnaast zal ook voldaan moeten worden aan overig beleid dat van toepassing kan zijn.

Bijlage II, artikel 4, onder 2 Bor

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

Beleidsregels

1. Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.
2. Indien dergelijke gebouwen worden geplaatst in het vrije veld en/of grotendeels in het zicht, moet het betreffende gebouw op een passende wijze worden ingepast in de omgeving.

Toelichting

Gelet op het algemene belang van dergelijke voorzieningen, zullen belangen van derden niet onevenredig worden geschaad door het afwijken van het geldende bestemmingsplan met inachtneming van de in het besluit genoemde wettelijke eisen.

Bijlage II, artikel 4, onder 3 Bor

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.

Beleidsregels

Bouwen **voor** de voorgevelrooilijn:

1. Er mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, met uitzondering van:
 - a) erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn of het verlengde ervan, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - b) in afwijking van het bepaalde onder a mag een toegangspoort, inclusief de twee aangrenzende penanten, maximaal 2 m hoog zijn, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

7) ABRvS 16 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD7349, en;
ABRvS 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3048.

- 1 de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
 - 2 de toegangspoort staat ten dienste van een vrijstaande woning;
- c) vlaggenmasten, lichtmasten ten behoeve van sport, ballenvangers, ooievaarsnesten en windmolens, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- d) reclame-uitingen onder de volgende voorwaarden:
- 1 de oppervlakte (hoogte x breedte) van het reclameobject mag maximaal 10 m² bedragen;
 - 2 de maximale hoogte van object bedraagt maximaal 4 meter.

Bouwen **achter** de voorgevelrooilijn:

2. Er mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, met dien verstande dat:
 - a) de voorzijde van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tenminste is gelegen op een afstand van 1,0 m achter de voorgevelrooilijn;
 - b) de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m, met uitzondering van:
 - 1 erfafscheidingen, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 vlaggenmasten, lichtmasten ten behoeve van sport, ballenvangers, ooievaarsnesten en windmolens, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - c) een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is tenminste gelegen op een afstand van 2 m van de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van een erfafscheiding.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de openbare ruimte:

3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de openbare ruimte geldt het volgende:
 - a) speeltoestellen, zitbanken en ander straatmeubilair, informatieborden, kleine gedenkmomenten, kunstobjecten en soortgelijke zaken zijn toegestaan;
 - b) in alle andere gevallen wordt per geval een afweging gemaakt.

Toelichting

Algemeen

De Raad van State heeft invulling gegeven aan het begrip 'perceel'. Met betrekking tot erfafscheidingen is relevant dat het beleid niet alleen ziet op een erfafscheiding die op de woonbestemming of tuinbestemming wordt gerealiseerd. Het beleid kan ook zien op een erfafscheiding die op een stuk aangekocht snippergroen wordt gerealiseerd. Van belang hierbij is dat het stuk snippergroen gelet op de feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, is ingericht als tuin ten behoeve van de woning.⁸

Overig

Lid 1, sub b maakt het mogelijk om bij vrijstaande woningen onder voorwaarden een toegangspoort tot een hoogte van 2 m te bouwen. Alleen de toegangspoort en de aangrenzende penanten mogen hoger zijn dan 1 m. De rest van de erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m hoog zijn.

Lid 1, sub d van het beleid heeft geen betrekking op vlaggenmasten; hiervoor volstaat lid 1, sub c.

Bijlage II, artikel 4, onder 4 Bor

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

Beleidsregels

1. Ondergeschikte bouwdelen bij bijbehorende bouwwerken zijnde; plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken zijn toegestaan, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen

8) ABRvS 7 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY2516;
ABRvS 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0146;
ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1274, en;
ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:677.

niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding van de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;

2. Voor een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw geldt het volgende:
 - a). bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw kan worden gebouwd onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft;
 - b) in de overige gevallen zal per aanvraag een afweging worden gemaakt.
3. Bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de karakteristiek van het schuine dak behouden blijft en gelden de volgende regels:
 - a) gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m, en;
 - b) onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet, en;
 - c) bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en;
 - d) zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak
4. Dakkapellen op bijgebouwen zijn niet toegestaan.
5. Dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen op gebouwen zijn niet toegestaan.
6. I Verduurzamen van bestaande bouwBij voorzieningen gericht op het duurzaam maken van een bestaand gebouw zal per geval een afweging worden gemaakt, waarbij het volgende geldt:
 - a) de afwijking van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen bedraagt niet meer dan 10%;
 - b) de overschrijding van de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen bedraagt niet meer dan 1 m;
 - c) met een rapport van een deskundige wordt aangetoond dat een hogere duurzaamheid wordt bereikt;
 - d) de vergroting van het gebouw is noodzakelijk vanwege de voorzieningen gericht op het isoleren van het gebouw;
 - e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

met dien verstande dat bij bouwwerken aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een voorziening is toegestaan onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft.

II Verduurzamen van nieuwbouw of herbouw

Bij voorzieningen gericht op het isoleren van een nieuwbouwwoning of een nieuw te bouwen bijbehorend bouwwerk zal per geval een afweging worden gemaakt, waarbij het volgende geldt:

- a) de afwijking van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen bedraagt niet meer dan 10%;
- b) de overschrijding van de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen bedraagt niet meer dan 1 m;
- c) met een rapport van een deskundige wordt aangetoond dat een EPC-norm van maximaal 0,1 wordt bereikt;
- d) de vergroting van het gebouw is noodzakelijk vanwege de voorzieningen gericht op het isoleren van het gebouw;
- e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

met dien verstande dat bij bouwwerken aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een voorziening is toegestaan onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft.

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

Toelichting Algemeen

Een punt van aandacht is dat een uitbreiding ook mogelijk is bij de nieuwbouw van het hoofdgebouw. Artikel 4, aanhef en onder 4, van Bijlage II houdt geen beperking in, in die zin dat het bouwplan betrekking moet hebben op een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw.⁹

Lid 2

Bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht komen dakterrassen en balkons voor als historisch gegroeide situatie. Om af te wijken van het bestemmingsplan is een positief advies vereist van de monumentencommissie. Dit advies is noodzakelijk om de monumentale waarden te waarborgen. Vanwege het feit dat de situering van een dakterras of balkon per geval heel verschillend kan zijn, is het in de overige gevallen wenselijk om per geval een afweging te maken.

Lid 3

Deze nieuwe regeling voor dakkapellen sluit aan bij de bepaling in het Bor over vergunningvrij bouwen.

Lid 4

Vanwege privacyredenen is het niet gewenst om dakkapellen op bijgebouwen toe te staan.

Lid 5

Het is, gelet op verrommeling van de bebouwde omgeving, niet gewenst om dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen toe te staan.

Lid 6

I Bestaande bouw

De «Stroomversnelling» is een samenwerking van partijen en aanbieders die vraag en aanbod gaan creëren voor zogeheten «nul-op-de-meter-verbouwingen» van rijwoningen uit de periode 1950–1980. De woningen worden dusdanig geïsoleerd en aangepast dat ze energieneutraal worden. In het project werken (bouw)partijen en toeleveranciers samen met gemeenten, woningbouwcoöperaties, energiecoöperaties en wijkambassadeurs. De partijen worden ondersteund door het innovatieprogramma Energiesprong. Dit programma wordt uitgevoerd door Platform 31 in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Door de aanpassing van het Bor wordt geregeld dat aanvragen om omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan voor het aanbrengen van isolatie in bestaande gebouwen via de reguliere procedure (acht weken) verlopen, in plaats van via de uitgebreide procedure (zesentwintig weken), zoals nu nog het geval is.¹⁰

Als gemeente beseffen we dat het uitermate lastig is om van woningen uit de periode 1950-1980 nul-op-de-meter-woningen te maken. Hierdoor achten wij een EPC-norm die hoger ligt dan 0,1 aanvaardbaar, mits met een rapport van een deskundige is aangetoond dat een hogere duurzaamheid optreedt ten opzichte van de bestaande situatie. Wij zullen per geval beoordelen of wij de hogere duurzaamheid acceptabel vinden in relatie tot de overschrijding van het bestemmingsplan. Hierbij geldt: hoe groter de duurzaamheidsvoordelen, hoe eerder de overschrijding van het bestemmingsplan acceptabel is.

II Nieuwbouw of herbouw

Bij nieuwbouw wordt steeds vaker gekozen voor een duurzame woning. Vanwege de duurzaamheid zijn extra voorzieningen nodig, waardoor bijv. de maximale goothoogte en bouwhoogte wordt overschreden. Aan een kleine overschrijding van het bestemmingsplan willen wij medewerking verlenen, mits o.a. met een rapport van een deskundige wordt aangetoond dat een EPC-norm van maximaal 0,1 wordt bereikt. De reden dat voor een EPC-norm van maximaal 0,1 is gekozen, is dat het in de praktijk lastig is om een woning volledig nul-op-de-meter te bouwen.

Bijlage II, artikel 4, onder 5 Bor

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Beleidsregels

Per geval wordt afgewogen of het aanvaardbaar is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen, waarbij onder meer geldt dat:

- 1 de antenne-installatie ruimtelijk past binnen de omgeving waarin de antenne-installatie wordt geplaatst;
- 2 allereerst de optie van site-sharing aantoonbaar dient te zijn onderzocht;

⁹) ABRvS 18 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2808.

¹⁰) Stb. 2015, 323, p. 33.

Toelichting

Het afwijken van het bestemmingsplan wordt niet bij voorbaat uitgesloten vanwege het maatschappelijke belang van antenne-installaties met name voor de mobiele telefonie.

Omdat het om hoge bouwwerken kan gaan zal per geval nagegaan moeten worden of sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Hierbij moet bij de realisatie van een nieuwe mast gedacht worden aan een situering aan de rand van de kern en een goede landschappelijke inpassing.

Het plaatsen van een mast op een bestaand gebouw (hoogbouw, dus 4 lagen of meer) heeft de voorkeur ten opzichte van het realiseren van een nieuwe mast, onder voorbehoud van beeldkwaliteit. De bewoners van dat gebouw moeten in meerderheid eens zijn met plaatsing. Plaatsing op woongebouwen verdient niet de voorkeur, plaatsing moet in dit geval noodzaak zijn. Als dat niet aantoonbaar is, dan elders plaatsen. Plaatsing op monumenten is eveneens niet wenselijk.

Voor de plaatsing dient er getoetst te worden aan het plaatsingsplan van Monet en zal er advies gevraagd moeten worden aan het Nationaal Antennebureau.

Aanvragen voor antenne-installaties zullen voorgelegd worden aan het college.

Bijlage II, artikel 4, onder 6 Bor

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

Beleidsregels

De gemeente heeft geen beleid op dit aspect. Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

Toelichting

In de gemeente komen geen glastuinbouwbedrijven voor.

Bijlage II, artikel 4, onder 7 Bor

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 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

Bijlage II, artikel 4, onder 8 Bor

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

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

Toelichting

In dit artikel gaat het om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

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

Een herinrichting van openbaar gebied vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningsvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair.

Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, zullen onder andere moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied.

Bijlage II, artikel 4, onder 9 Bor

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.

Beleidsregels

1. Voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis:
Voor het uitoefenen van een beroep of een bedrijfsactiviteit aan huis mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 75 m², mits:
 - a) het beroep of de bedrijfsactiviteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 - b) het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
 - c) het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
 - d) geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;
 - e) geen horeca-activiteiten plaatsvinden, met uitzondering van gebruik als bed & breakfast;
 - f) de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft en het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging hieraan is;
 - g) er geen reclame-uitingen bij of aan de woning mogen worden geplaatst die groter zijn dan hetgeen is bepaald in de welstandsnota Wijk bij Duurstede.
2. Bij het gebruiken van een (deel van een) gebouw als woning, wordt per geval afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen, met dien verstande dat de bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg.
3. Bij het gebruik van een bouwwerk ten behoeve van de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen, wordt per geval afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen.
4. In alle andere gevallen zal per geval een afweging worden gemaakt.

Toelichting

Algemeen

De mogelijkheden in dit artikel gelden niet voor wijzigingen die mer-plichtig zijn. De uitgezonderde activiteiten zijn de activiteiten, bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige activiteiten in kolom 1 van genoemde onderdelen van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Bij het formuleren van deze uitzonderingsbepaling is geabstraheerd van de vraag of het ook gaat om een aangewezen geval waarin de mer-plicht of de mer-beoordelingsplicht geldt alsmede om een aangewezen besluit. Dit is geregeld in de kolommen 2 en 4 van genoemde onderdelen van de bijlage bij het Besluit m.e.r.^{11 12}

Bedrijf of beroep aan huis

Voor de definitie van dit begrip wordt verwezen naar de geldende bestemmingsplannen.

Bij de toepassing van deze afwijking staat vooral de ruimtelijke uitstraling van een beroep/ bedrijf aan huis voor de woonomgeving centraal. De jurisprudentie is veelomvattend en genuanceerd. Een bed & breakfast valt ook onder een bedrijf of beroep aan huis, indien de bed & breakfast een ondergeschikte toevoeging is aan de woonfunctie.

Wonen

Volgens het Bor is het mogelijk het aantal woningen te wijzigen bij toepassing van deze beleidsregels. Hierdoor wordt onder meer voorzien in de behoefte om snel een besluit te kunnen nemen over de toelaatbaarheid van (al dan niet tijdelijke) bewoning van leegstaande (kantoor)gebouwen, bijvoorbeeld met het oog op het tegengaan van kraken.¹³

Bij het wijzigen van het gebruik van een (deel van) een gebouw naar wonen is het wenselijk om per geval een individuele afweging te maken. Op sommige plekken kan een extra woning namelijk niet wenselijk zijn vanwege ander beleid dat van toepassing is, zoals een woonvisie en/of een structuurvisie.

¹¹ JStb. 2014, 333, p. 58.

¹² ABRvS 7 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3279.

¹³ JStb. 2014, 333, p. 54.

Bij de individuele afweging gelden bovendien de algemene voorwaarden voor afwijking, zoals een goed woon- en leefmilieu.

Opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Vanwege de politieke gevoeligheid, zal een wijziging van het gebruik van een bouwwerk t.b.v. de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen per geval worden beoordeeld.

Alle andere gevallen

In alle andere gevallen is tot uitdrukking gebracht dat per geval een individuele afweging zal worden gemaakt. Een wijziging van gebruik heeft in veel gevallen namelijk meer impact dan een strijdigheid met een bouwregel. Door per geval een individuele afweging te maken, wordt meer rekening gehouden met ander beleid dat van toepassing kan zijn, zoals het horecabeleid en een structuurvisie. Bij de individuele afweging gelden bovendien de algemene voorwaarden voor afwijking, zoals een goed woon- en leefmilieu.

Bijlage II, artikel 4, onder 10 Bor

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.

Beleidsregels

Per geval wordt afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen.

Toelichting

Op één enkele plaats binnen de gemeentegrenzen staan recreatiewoningen (Recreatiepark Kooten te Cothen). Als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan wordt ontvangen dan wordt dit verzoek getoetst aan het beleid 'Beleid tijdelijke gedoogbeschikking bewoning recreatieverblijf voor overbruggingshuisvesting'.

Bijlage II, artikel 4, onder 11 Bor

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.

Beleidsregels

1. Tijdelijke vervangende woonruimte bij (ver)bouw

Indien een woning, gedurende nieuwbouw of verbouw tijdelijk onbewoonbaar wordt, dan is het plaatsen van een tijdelijke woonunit mogelijk, mits:

- a) Er bestaat een relatie tot het vergunde bouwplan;
- b) De omgevingsvergunning voor afwijken wordt aangevraagd door of namens de persoon die ingeschreven staat op het betreffende adres volgens de BRP;
- c) De woonunit alleen wordt gebruikt door de aanvrager van de vergunning en zijn of haar gezinsleden;
- d) Er maximaal 1 woonunit wordt geplaatst per perceel met een maximale oppervlakte van 75 m²;
- e) De woonunit voldoet aan de eisen van veiligheid;
- f) De woonunit mag niet worden geplaatst op de bouwplaats;
- g) De bouwplaats wordt afgeschermd, bijvoorbeeld met hekwerk;
- h) Er voldoende ruimte op het perceel over blijft voor de bouw, opslag en aan- en afvoer van materialen;
- i) Er geen onevenredige aantasting van de leefomgeving is. Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel, de situering ten opzichte van de omwonenden;
- j) De woonunit wordt verwijderd binnen twee maanden na de gereed melding van het bouwplan.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de afwijking zal moeten aantonen dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Van het beleid wordt slechts afgeweken voor een periode van maximaal 2 jaar, daarna moet de oude situatie weer worden hersteld.

2. In overige gevallen zal per geval wordt afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen.

Toelichting

Algemeen

Dit artikel is bedoeld voor het flexibeler maken van de mogelijkheden voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het feit dat het hier gaat om ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, houdt in dat voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor gebruik dat wel is genoemd in een van die onderdelen, het desbetreffende onderdeel, en niet onderdeel 11, de grondslag voor vergunningverlening dient te zijn.

Zo kan een omgevingsvergunning voor een met het bestemmingsplan strijdig bijbehorend bouwwerk ingevolge artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo worden verleend. Dat geldt ook indien het gaat om een vergunning voor de tijdelijke aanwezigheid van het betrokken bijbehorend bouwwerk, ook indien het een tijdsbeloop betreft van meer dan tien jaar.

Indien het een planologisch strijdig gebruik betreft dat niet is genoemd in de onderdelen 1 tot en met 10, kan voor een tijdelijk gebruik met een duur van maximaal tien jaar, de vergunning ingevolge artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. 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. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor het tijdelijk inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeerplaatsen.

Het dient bij het verlenen van de vergunning aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Daarvoor is relevant dat het feitelijk mogelijk is dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

De in de vergunning gestelde termijn op de grondslag van artikel 4, onderdeel 11, kan maximaal tien jaar bedragen. Indien een vergunning voor een langere tijdsduur moet worden verleend, kan slechts met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo vergunning worden verleend. De termijn in de vergunning kan worden verlengd, of er kan opnieuw voor dezelfde activiteit vergunning worden verleend, mits de totale tijdsduur van tien jaar niet wordt overschreden. Op de grondslag van artikel 4, onderdeel 11, kan dus niet telkens opnieuw voor een duur van tien jaar vergunning worden verleend.¹⁴

De mogelijkheden in dit artikel gelden niet voor wijzigingen die mer-plichtig zijn. De uitgezonderde activiteiten zijn de activiteiten, bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige activiteiten in kolom 1 van genoemde onderdelen van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Bij het formuleren van deze uitzonderingsbepaling is geabstraheerd van de vraag of het ook gaat om een aangewezen geval waarin de mer-plicht of de mer-beoordelingsplicht geldt alsmede om een aangewezen besluit. Dit is geregeld in de kolommen 2 en 4 van genoemde onderdelen van de bijlage bij het Besluit m.e.r.^{15 16}

Lid 1 Tijdelijke vervangende woonruimte bij (ver)bouw

In de afgelopen jaren zijn er diverse verzoeken ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Het plaatsen van een dergelijke unit (stacaravan/chalet) voldoet bijna nooit aan het bestemmingsplan. Over het algemeen zijn de units geen representatieve bouwwerken, bovendien zijn deze bouwwerken niet permanent gewenst.

De gestelde voorwaarden zijn er daarom op gericht om te zorgen dat een unit niet langer staat dan nodig is en ook op andere manieren niet meer overlast veroorzaakt dan noodzakelijk. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet door of namens de aanvrager worden aangetoond dat aan de voorwaarden voldaan wordt. De vergunningverlener beoordeelt of voldaan wordt aan de voorwaarden.

Er moet sprake zijn van een bouwplan waar een vergunning voor is verleend. De woonunit moet er alleen staan tijdens de bouwperiode en moet daarna weer worden verwijderd. De woonunit dient alleen voor de bewoners en niet voor andere personen. De woonunit is veilig en staat op een plaats waar omwonenden er zo min mogelijk last van hebben.

¹⁴ Stb. 2014, 333, p. 55-56.

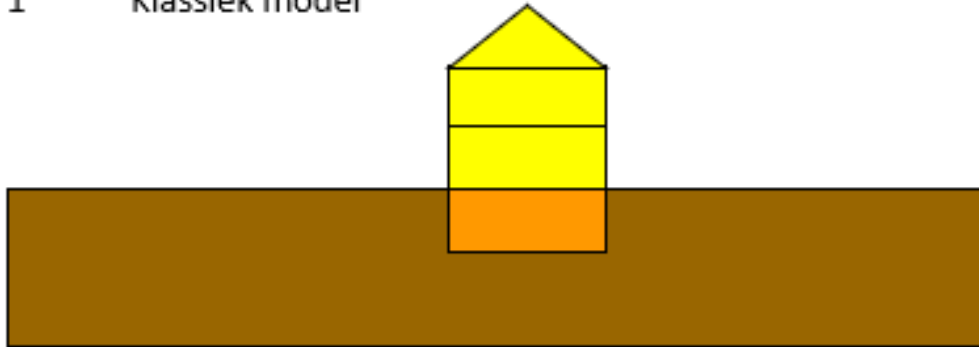
¹⁵ Stb. 2014, 333, p. 58.

¹⁶ ABRvS 7 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3279.

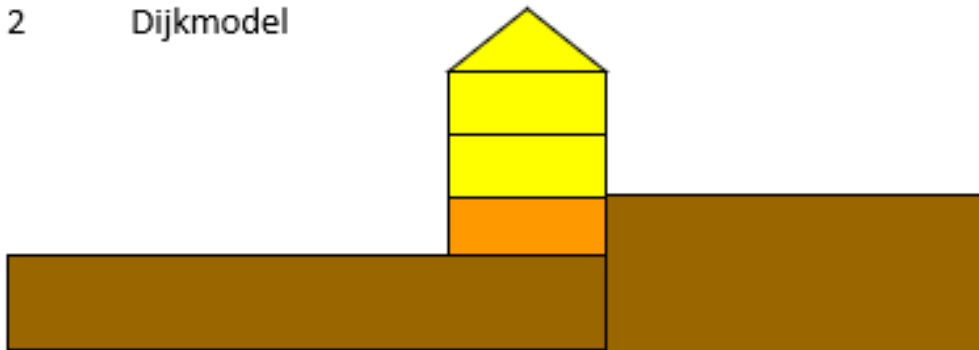
BIJLAGE A – Kelders bij woningen

In principe zijn er wat betreft kelders drie modellen te onderscheiden:

1 Klassiek model



2 Dijkmodel



3 Koekoekmodel

