

Beleidsregel Kruiemelgevallen gemeente Meerijstad

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad; overwegende, dat het wenselijk is om de beleidsregels voor kruiemelgevallen te harmoniseren; gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo juncto Bijlage II, artikel 4 Bor;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de volgende:

Beleidsregel Kruiemelgevallen gemeente Meerijstad, onder gelijktijdige intrekking van de Beleidsregel Kruiemelgevallen gemeente Meerijstad van 20 november 2018.

Begrippenlijst

In aanvulling op artikel 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht

Begrip	Definitie
APV	Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Meerijstad
Awb	Algemene wet bestuursrecht
Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Chw	Crisis- en herstelwet
Mor	Ministeriële regeling omgevingsrecht
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening
aansluitend terrein	Het terrein dat op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt.
bevoegd gezag	Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
bijgebouw	Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
bouw- of nokhoogte	De afstand gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter niet meegerekend.
bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond waarbij krachtens een bestemmingsplan of een beheersverordening een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
bruto-vloeroppervlakte	De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.
college gebruiks- oppervlakte	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad. Gebruiksoppervlakte als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit 2012 juncto NEN 2580
gothoogte	De afstand gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.
hoofdgebouw	Een 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.
maatschappelijke voorzieningen	Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinder / ouderen / gehandicaptenopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, sport-, spel- en speelvoorzieningen.
rijbak	Een onoverdekt al dan niet omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden, pony's of andere daarmee gelijk te stellen dieren en het anderszins beoefenen van de paardensport.
zijdelingse perceels- grens	De perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.
zone erf	Gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak.
zone tuin	Gronden gelegen aan de voorkant en zijkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terug liggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot aan het openbaar gebied of de openbare weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en niet behorende tot het bouwvlak.

Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Artikel 4 bijlage II van het Bor bevat een regeling voor 'planologische kruiemelgevallen' doordat categorieën van gevallen worden aangewezen waarin voor planologische (gebruiks)activiteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Wanneer blijkt dat een aanvraag om omgevingsvergunning strijdig is met de voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening, kan het college volgens artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo toch medewerking verlenen aan het verzoek. De wetgever verwacht echter wel dat een bestuursorgaan van deze vrije (discretionaire) bevoegdheid met beleid gebruik maakt. Met deze nota

wordt aan dit beleid invulling gegeven. Hierbij moet wel altijd worden voldaan aan de kaders die hiervoor zijn opgenomen in de bovengenoemde bijlage II artikel 4 en 5 van het Bor.

Door het vaststellen van een beleidsregel wordt de rechtszekerheid en uniformiteit in besluiten beter gewaarborgd. Dit levert tijdswinst op bij het verlenen van de vergunning, ook voor de aanvrager. Ook kunnen administratieve lasten zo worden verminderd.

Algemene voorwaarden

50%

Voor de toepassing van dit beleid geldt in algemene zin dat het bouwen binnen de bebouwde kom niet tot gevolg mag hebben dat de zone erf van het bouwperceel voor meer dan 50% wordt bebouwd.

Het bouwen buiten de bebouwde kom mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd of dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.

Bouwvlak

Voor de toepassing van deze beleidsregel geldt dat als gesproken wordt van een 'bouwvlak' waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht hiermee ook een bouwblok, of daarmee vergelijkbare omschrijving in een bestemmingsplan of de beheersverordening wordt bedoeld.

Indien in een bestemmingsplan of een beheersverordening een kleiner 'bouwvlak' dan hieronder wordt vermeld is opgenomen, dan geldt voor de toepassing van deze beleidsregel voor het 'bouwvlak' bij woonbestemmingen binnen de bebouwde kom het volgende:

Gemeten vanaf de voorgevel^{*00} wordt het bouwvlak bij aaneengebouwde hoofdgebouwen, geschakelde hoofdgebouwen en half-vrijstaande hoofdgebouwen geacht 12,00 meter diep te zijn;

Gemeten vanaf de voorgevel wordt het bouwvlak bij vrijstaande hoofdgebouwen geacht 15,00 meter diep te zijn;

Het bouwvlak wordt geacht te zijn gelegen tot op 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel, tenzij het bestaande hoofdgebouw op kortere afstand van een zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Dan wordt de grens van het bouwvlak geacht te zijn gelegen op deze kortere afstand.

^{*00} Voor het bepalen van de voorgevel van een gebouw kan primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn zoals die door een bestemmingsplan of bouwverordening wordt bepaald. Als dan nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend moeten worden geacht. Mede gebaseerd op jurisprudentie zijn daarbij de volgende aanknopingspunten genoemd: de systematiek van huisnummering (de plaats waar de brievenbus is aangebracht, waar zich het huisnummer bevindt of aan welke wegzijde het gebouw of perceel is geadresseerd), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

Aanvullend kan opgemerkt worden dat de voorkant van het hoofdgebouw wordt gevormd door de gevel die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Ondergeschikte aan- of uitbouwen, zoals erkers of uitgebouwde vestibules, blijven dus buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel. In de regel geldt als voorgevel het geveldeel aan de voorkant met de grootste oppervlakte. De hoofdmassa van het hoofdgebouw kan aan de voorzijde ook bepaald worden door meer dan één geveldeel. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de hoofdmassa van een hoofdgebouw L-vormig of T-vormig is. In zo'n geval bestaat de voorkant van het hoofdgebouw uit meer geveldelen. Bij dergelijke situaties, waar de voorgevel verspringt, kan de lijn die bepalend is voor het achtererfgebied, in een knik evenwijdig met deze geveldelen meelopen.

Aan- en uitbouwen die zich aan een zijgevel van een hoofdgebouw bevinden, spelen in beginsel geen rol bij het bepalen van de voorgevel. Alleen in geval een dergelijke aan- of uitbouw een uitbreiding vormt van de hoofdmassa van het hoofdgebouw, wordt het geveldeel aan de voorkant van die desbetreffende uitbreiding mede aangemerkt als voorgevel. Dat zal echter alleen aan de orde zijn indien sprake is van een geheel in de architectuur van de hoofdmassa van het hoofdgebouw geïntegreerde uitbreiding die alle bouwlagen van het hoofdgebouw betreft. Verder ligt het voor de hand om bij het bepalen van de voorgevel van een hoofdgebouw alleen uit te gaan van de boven de grond gelegen bouwmassa. Kelders of geheel onder de grond gelegen souterrains blijven in die uitleg dus buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Minimale vereisten

Tevens gelden voor alle hieronder genoemde categorieën nog de volgende voorwaarden:

- a. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de parkeercapaciteit dient na realisering voldoende te zijn, waarbij wordt getoetst aan geldend gemeentelijk parkeerbeleid;
- c. de verkeersveiligheid dient in voldoende mate te zijn geborgd;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de natuurlijke en / of landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- g. er ontstaan geen (onevenredige) privaatrechtelijke belemmeringen.*1

*1 Hierbij moet worden gedacht aan de jurisprudentie inzake privaatrechtelijke belemmeringen die aan het verlenen van een ontheffing / afwijking in de weg staan. Zie bijvoorbeeld: ABRvS 16 september 2009, nr. 200900992/1/H1; 11 maart 2009, nr. 200804999/1, AB 2009/188, Gst. 2009/41; ABRvS 15 april 2009, nr. 200805627/1; ABRvS 30 juni 2010, nr. 200907258/1/H1. Zo is het ingevolge artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft ge-

geven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Een ander voorbeeld betreft een tuinmuur die gemeenschappelijk eigendom is van 2 burens, een zogenaamde mandelige muur als bedoeld in artikel 5:62 van het Burgerlijk Wetboek. Verwijdering daarvan zonder toestemming van een mede-eigenaar is ingevolge artikel 5:64 van het Burgerlijk Wetboek niet toegelaten. Als de mede-eigenaar geen toestemming heeft verleend voor verwijdering van de tuinmuur en hij voorts te kennen heeft gegeven bezwaren te hebben tegen de verlening van een ontheffing / afwijking en omgevingsvergunning voor het bouwplan, is sprake van een privaatrechtelijke belemmering die aan het verlenen van ontheffing / afwijking in de weg staat.

Criteria

1) Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom (artikel 4 lid 1 bijlage II Bor) en een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, binnen de bebouwde kom (artikel 4 lid 3 bijlage II Bor)

Begrip 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.*2

*2 In de reparatiewet van 13 september 2010, Staatsblad 696, is ervoor gekozen het criterium 'op de grond staand' uit de definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk te laten vervallen. Door de reparatiewet kunnen ook bijvoorbeeld kelders en aan- en uitbouwen op hoger gelegen verdiepingen onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk' vallen.

Met deze term wordt een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw (zowel woningen als bedrijfsgebouwen), aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De architectonische ondergeschiktheid is niet langer van belang; dit was onder de Woningwet wel het geval. Dit laat onverlet dat de begrippen aanbouw, bijgebouw en uitbouw voor de juridische praktijk van belang blijven daar waar deze begrippen worden gebruikt in bestemmingsplannen of beheersverordeningen. Het verlaten van het onderscheid tussen deze type bouwwerken in de nieuwe regeling heeft geen gevolgen voor de uitleg van bestemmingsplannen of beheersverordeningen.

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven met in acht name van het bovenstaande en indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

A. Woonbestemmingen

Voor het bouwen binnen het 'bouwvlak' met een woonbestemming gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerken	Eis
toegelaten bouwwerken	a. uitbreiding van een hoofdgebouw b. bijgebouwen c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
uitbreiding hoofdgebouw	a. toegelaten type woning conform aanduiding plankaart / verbeelding en / of planvoorschriften / regels b. maximale goothoogte en / of bouwhoogte zie plankaart / verbeelding en / of planvoorschriften / regels; c. situering (oriëntatie) voorgevel in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw d. dakconstructie vrij (platte afdekking of kapconstructie) e. indien kapconstructie, minimale dakhelling 15° en maximale dakhelling 65° f. minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij woningtype vrijstaand aan beide zijden 3,00 meter, tenzij het bestaande hoofdgebouw op kortere afstand van een zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Dan mag deze kortere afstand worden aangehouden voor uitbreiding van het hoofdgebouw g. minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij woningtype half-vrijstaand, geschakeld of eindwoning van aaneengebouwde woningen 3,00 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij het bestaande hoofdgebouw op kortere afstand van een zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Dan mag deze kortere afstand worden aangehouden voor uitbreiding van het hoofdgebouw h. bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht
bijgebouwen	a. minimale afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw 1,00 meter b. afstand tussen vrijstaande gebouwen tenminste 1,00 meter c. bij een platte afdekking mag op het bijgebouw geen balkon of dakterras worden opgericht
vlaggenmast	- bouwhoogte maximaal 7,00 meter voor ten hoogste één vlaggenmast per bouwperceel
erfafscheidingen	- bouwhoogte maximaal 2,00 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	- bouwhoogte maximaal 3,00 meter

Voor het bouwen binnen de 'zone erf' gelegen binnen een woonbestemming of binnen de 'zone erf' gelegen binnen een tuinbestemming ten dienste van de woonfunctie gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerken	Eis
toegelaten bouwwerken	a. bijgebouwen b. carport c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
bebouwd oppervlak 'zone erf'	- maximaal 50%
bijgebouwen	a. goothoogte maximaal 3,30 meter

	<ul style="list-style-type: none"> b. bouwhoogte bij volledig platte afdekking maximaal 3,30 meter c. gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, inclusief oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: <ul style="list-style-type: none"> 1: 200 m2 voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m2; 2: 225 m2 voor bouwpercelen groter dan 750 m2 en kleiner of gelijk aan 1.000 m2; 3: 250 m2 voor bouwpercelen groter dan 1.000 m2 d. afstand tussen vrijstaande gebouwen tenminste 1,00 meter e. bij kapconstructie minimale dakhelling 15° en maximale dakhelling 65° f. nokhoogte bij kapconstructie maximaal 6,00 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van een perceelsgrens niet door het bijgebouw mag worden overschreden g. een bijgebouw mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt gebouwd op een afstand van tenminste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, echter indien de zijdelingse perceelsgrens is gelegen op de hoek met een weg dient voor het bouwen van bijgebouwen een afstand van 1,00 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan in acht te worden genomen indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar groen met een breedte van minimaal 1,00 meter, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd; als deze afstand niet wordt gehaald dan moet er op 1,00 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd, waarbij die ruimte moet worden ingeplant indien de breedte van het openbaar gebied (weg, parkeerstroken, trottoirs, openbaar groen) groter is dan 8 meter, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd; als deze afstand niet wordt gehaald dan moet er op 1,00 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd, waarbij die ruimte moet worden ingeplant h. bij een platte afdekking mag op de bijgebouwen geen balkon of dakterras worden opgericht
carport	<ul style="list-style-type: none"> a. positionering minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw indien niet deels gesitueerd in 'zone tuin' b. maximale bouwhoogte 3,30 meter c. maximale oppervlakte 25 m2 d. aantal maximaal 1 per bouwperceel <p>*3 carport</p>
vlaggenmast	- bouwhoogte maximaal 7,00 meter voor ten hoogste één vlaggenmast per bouwperceel
erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> a. bouwhoogte maximaal 2,00 meter b. een erfafscheiding mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, echter indien de zijdelingse perceelsgrens is gelegen op de hoek met een weg dient voor het bouwen van erfafscheidingen een afstand van tenminste 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan in acht te worden genomen
Niet-overdekt zwembad	<ul style="list-style-type: none"> a. een niet-overdekt zwembad wordt niet meegenomen in de berekening van het bebouwde oppervlakte van de 'zone erf' b. de minimale afstand tot een perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2,00 meter c. de maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 150 m²
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	- bouwhoogte maximaal 3,00 meter

Voor het bouwen binnen de 'zone tuin' gelegen binnen een woonbestemming of binnen de 'zone tuin' gelegen binnen een tuinbestemming ten dienste van de woonfunctie gelden de volgende bepalingen:

<u>Bouwwerken</u>	<u>Eis</u>
toegelaten bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> a. uitbouw en / of aanbouw b. carport c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
uitbouw of aanbouw in voortuin aan de voorgevel	<ul style="list-style-type: none"> a. aantal maximaal 1, b. kapconstructie vrij (platte afdekking of kap) c. goothoogte ten hoogste 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag d. bouwhoogte ten hoogste 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag e. de goothoogte en bouwhoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van de uitbouw f. diepte maximaal 1,60 meter, behoudens bij situaties als bedoeld onder e g. grondoppervlakte maximaal 8 m² h. breedte over ten hoogste 1/2 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen i. breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt j. in afwijking van het vorenstaande onder a, g, h en i: indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een uitbouw worden gerealiseerd over ten hoogste 1/2 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen of indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een uitbouw worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt h. bij een platte afdekking mag op de uitbouw of aanbouw geen balkon of dakterras worden opgericht
carport	a. de carport heeft een open constructie

	b. voorkant exact 1,00 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw
	c. bouwhoogte maximaal 3,30 meter
	d. maximale oppervlakte 25 m ²
	e. aantal maximaal 1 per bouwperceel
	* ³ carport
vlaggenmast	- bouwhoogte maximaal 7,00 meter voor ten hoogste één vlaggenmast per bouwperceel
erfafscheidingen	- bouwhoogte maximaal 1,00 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	- bouwhoogte maximaal 1,00 meter

*³ carport: indien bij 2 naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijdes van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijdes van de carports moeten dan op 1,00 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.

B. Maatschappelijke voorzieningen Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
2. de oppervlakte bedraagt maximaal 150 m².^{*4}

*⁴ Hierbij kan gedacht worden aan de bouw van een extra kleedkamer bij de hockeyclub, een ruimte voor buitenschoolse opvang bij de voetbalclub, de bouw van een opslagruimte voor speelwerktuigen van leerlingen van de basisschool of een overkapte fietsenstalling bij de bibliotheek.

C. Gebiedsgericht voor de kern Sint-Oedenrode

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen een bouwvlak van de bestemmingen Centrum 1, 2, of 3 uit het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' (raadsbesluit 10 oktober 2013), gelden de volgende bepalingen:

indien hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag zijn toegestaan op grond van dit bestemmingsplan, mag het volledige bouwvlak worden bebouwd met een bijbehorend bouwwerk in één bouwlaag tot een maximale bouw- en goothoogte van 4,25 meter.

Voor het bouwen van een aanbouw, aangebouwd bijbehorend bouwwerk, vrijstaand bijbehorend bouwwerk of uitbouw als bedoeld in de begrippen van artikel 1 uit het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' binnen de bestemmingen Centrum 1, 2, of 3 of Detailhandel uit dit bestemmingsplan, boven op de eerste bouwlaag én ten behoeve van de woonfunctie, gelden de volgende bepalingen:

1. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien al een legale woning op de eerste verdieping aanwezig was op 25 april 2013;
2. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het Bestemmingsplan Centrum, herziening 2013;
3. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter gemeten vanaf het dak van de eerste bouwlaag;
4. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter gemeten vanaf het dak van de eerste bouwlaag;
5. indien met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingbevoegdheid van dit bestemmingsplan via de afgifte van een omgevingsvergunning een extra woning mogelijk wordt gemaakt, is toepassing van deze beleidsregel eveneens mogelijk.

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij andere bestemmingen dan wonen of 'Centrum 1, 2, of 3' uit het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' en met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. het bijbehorend bouwwerk bevindt zich in het achtererfgebied;
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 meter;
3. de oppervlakte bedraagt maximaal 35 m².^{*5}

*⁵ Hierbij kan gedacht worden aan de bouw van een fietsenstalling of een opslagruimte voor containers bij een bedrijf.

D. Bouwen in groenstrook of reststrook nabij de woonbestemming

Voor het bouwen van een bijbehorende bouwwerk of een erfafscheiding op een groenstrook of reststrook nabij een woonbestemming gelden de volgende bepalingen:

1. de strook dient in eigendom te zijn van de eigenaar van de naastgelegen woning;
2. de strook dient feitelijk ingericht te zijn voor gebruik bij de naastgelegen woning;
3. het afwijken volgens artikel 4 lid 1 en / of lid 3 bijlage II bij het Bor ten behoeve van bijbehorende bouwwerken op de begane grond en in 1 bouwlaag, niet zijnde de uitbreiding van het hoofdgebouw of ten behoeve van erfafscheidingen op deze stroken én, indien noodzakelijk, het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 4 lid 9 bijlage II bij het Bor ten behoeve van het gebruik van deze bijbehorende bouwwerken of erfafscheidingen op deze stroken, mits overigens voldaan wordt aan bovengenoemde regels voor het bouwen binnen de 'zone erf' én voor zover de gronden zijn gelegen aan de voorkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terug liggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan voldaan wordt aan bovengenoemde regels voor het bouwen binnen de 'zone tuin';

4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, inclusief de oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel met daarbij de groenstrook of reststrook, ten hoogste bedragen:
 - 200 m² voor bouwpercelen, inclusief de groenstrook of reststrook, kleiner of gelijk aan 750 m²;
 - 225 m² voor bouwpercelen, inclusief de groenstrook of reststrook, groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 - 250 m² voor bouwpercelen inclusief de groenstrook of reststrook, groter dan 1.000 m².

E. Andere u uitbreidingen van gebouwen en / of bijbehorende bouwwerken en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bebouwde kom

Voor het realiseren van uitbreidingen van gebouwen en / of bijbehorende bouwwerken en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bebouwde kom (artikel 4 lid 1 onder a bijlage II Bor / artikel 4 lid 3 bijlage II Bor) die niet vallen onder bovengenoemde categorieën A t/m D, geldt het volgende. Het betreft een groot aantal mogelijkheden. Specifieke regels zijn dus zeer moeilijk te formuleren. Indien een dergelijke aanvraag wordt ingediend, zullen burgemeester en wethouders per geval bekijken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en de algemene afwegingscriteria zijn zondermeer van toepassing. Verder geldt dat nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Ook mag het beoogde gebruik van de uitbreiding of het bijgebouw (in beginsel) niet afwijken van het bestaande gebruik van het hoofdgebouw, één en ander overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan.

2) Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom (artikel 4 lid 1 aanhef en onder a en b bijlage II Bor)

De inleiding zoals hierboven staat onder 1) over het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is ook hier van toepassing.

Uitbreiding (bedrijfs)woning

De (bedrijfs)woning mag worden uitgebreid. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. de bouwhoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 5,00 meter;
2. de oppervlakte van de uitbreiding bedraagt maximaal 150 m²;
3. de inhoud van de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³, waarbij de bebouwing onder peil niet wordt meegerekend.

Oppervlakte vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen

Het college kan met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid medewerking verlenen aan de vergroting van de oppervlakte aan vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen, totdat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening voor bijgebouwen in aanmerking komt, met niet meer dan 50% wordt overschreden.*⁶

*⁶ Dit betekent dat:

- indien in een bestemmingsplan staat aangegeven dat maximaal 100 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht, het college nog maximaal 50 m² kan vergunnen met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid;
- indien op basis van een in een bestemmingsplan opgenomen bonus-malus systeem een grotere oppervlakte dan 100 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht deze oppervlakte maximaal 50% mag worden overschreden, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van 200 m² daarbij niet wordt overschreden.

Gelet op de bepalingen in bijlage II van het Bor betekent dit ook dat niet hoger dan 5,00 meter mag worden gebouwd, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf. Randvoorwaarde blijft dat een te bouwen bijbehorend bouwwerk geen grotere oppervlakte mag hebben dan 150 m².

De totale oppervlakte waaraan op grond van het geldende bestemmingsplan en met dit kruimelgeval-beleid medewerking kan worden verleend bedraagt niet meer dan 200 m² aan vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen per bouwperceel.

Hiervoor gelden aanvullend nog de volgende bepalingen:

1. goothoogte maximaal 3,30 meter;
2. bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
3. de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 m² per bouwperceel dient gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. *6a

*6a Voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage wordt gebruik gemaakt van de 'Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016' totdat de gemeente Meerijstad nieuw beleid vaststelt over de berekening van de kwaliteitsbijdrage.

Ook kan een carport of overkapping worden gebouwd.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal 30 m²;
- b. één bouwlaag, al dan niet met kap;
- c. goothoogte maximaal 3,30 meter.

De oppervlakte van de carport of overkapping wordt mee gerekend in de totaal toegestane oppervlakte van 200 m² waaraan met dit beleid medewerking kan worden verleend.

Uitgangspunt bij deze regeling voor bijbehorende bouwwerken op percelen in het buitengebied waar een (bedrijfs)woning is toegestaan, is dat een (bedrijfs)woning mag worden gerealiseerd (al dan niet met aan- en uitbouwen) van maximaal 750 m³. Alle aangebouwde bijgebouwen boven de 750 m³ worden aangemerkt als bijgebouw (conform de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan) bij de woning.

3) Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2 onderdeel 18 onder a dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen (artikel 4 lid 2 bijlage II Bor)

Wij streven naar een integratie van nutsvoorzieningen in de bestaande bebouwing dan wel opname in de nieuwe bebouwing. Als dit onevenredig bezwarend is voor de aanvrager dan staat het college van burgemeester en wethouders solitaire bebouwing toe. Artikel 2 lid 18 sub a van Bijlage II van het Bor (vergunningvrije bouwwerken) biedt echter voldoende mogelijkheden, zodat wij terughoudend omgaan met het verlenen van deze afwijkingsbevoegdheid.

4) Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een bouwwerk (artikel 4 lid 3 bijlage II Bor)

A. Erf- of perceelsafscheidings

In aanvulling op het bepaalde onder 1) met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden voor het bouwen van erf- of perceelsafscheidings buiten de bebouwde kom de volgende voorwaarden:

1. bouwhoogte maximaal 2,00 meter; bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de afscheiding maximaal 3,00 meter;
2. de afscheiding moet bestaan uit een gaas- of draadhekwerk in een gedekte kleur, danwel een transparante houten uitvoering in een gedekte kleur;
3. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

In aanvulling op het bepaalde onder 1) met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden voor het bouwen van afscheidings bij een rijbak of weiland buiten de bebouwde kom de volgende voorwaarden:

1. bouwhoogte maximaal 1,50 meter;
2. de afscheiding moet transparant, in hout en in een gedekte kleur worden uitgevoerd;
3. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

B. lichtmasten, vlaggenmasten, sport-, spel en speelwerktuigen, kunstobjecten en constructies ten behoeve van reclame

In aanvulling op het bepaalde onder 1) met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt voor lichtmasten, sport-, spel en speelwerktuigen anders dan voor uitsluitend particulier gebruik en kunstobjecten anders dan voor uitsluitend particulier gebruik dat de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen, voor vlaggenmasten dat de bouwhoogte maximaal 7,00 meter mag bedragen en voor constructies ten behoeve van reclame dat de bouwhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

C. Zonnepanelen

In aanvulling op het bepaalde onder 1) met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt voor een grondopstelling voor zonnepanelen dat:

1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² (*I);
2. de bouwhoogte maximaal 1,5 m¹ mag bedragen;
3. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;
4. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
5. de grondopstelling en de situering van de bebouwing compact en geconcentreerd is vormgegeven op het achtererfgebied (*II). Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
6. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
7. er geen bomen moeten worden gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
8. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
9. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
10. de grondopstelling niet gebruikt wordt voor opslagdoeleinden.

(*I) Wijze van meten: de oppervlakte is de netto oppervlakte loodrecht gemeten vanuit de lucht. Aangezien panelen schuin geplaatst worden is de oppervlakte aan zonnepanelen dus groter.

(*II) Definitie achtererfgebied voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid bij een grondopstelling voor zonnepanelen :

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 gelegen is achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met de weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen.

D. overige niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde

In aanvulling op het bepaalde onder 1) met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken en geluidwerende voorzieningen geldt dat de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen. Terughoudend wordt omgegaan met het verlenen van medewerking middels deze afwijkingsbevoegdheid aan reclameobjecten en bouwwerken voor opslagdoeleinden.

5) Dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw (artikel 4 lid 4 bijlage II Bor)

A. Dakkapel

Aan de uitbreiding van een woning middels het plaatsen van een dakkapel, kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. geplaatst op het achterdakvlak of op een niet naar het openbaar gebied gekeerd zijndakvlak:

1. geplaatst op het hoofdgebouw van een woning (dus niet op aan-, uit- en bijgebouwen);
2. voorzien van een plat dak;
3. hoogte maximaal 1,75 meter;
4. aan weerszijden minimaal 0,50 meter afstand tot aan de dakrand / woning scheidende wand.

b. geplaatst op het voordakvlak of op een naar het openbaar gebied gekeerd zijndakvlak:

1. geplaatst op het hoofdgebouw van een woning (dus niet op aan-, uit- en bijgebouwen);
2. voorzien van een plat dak;
3. hoogte maximaal 1,75 meter;
4. aan weerszijden minimaal 0,90 meter afstand tot aan de dakrand / woning scheidende wand;
5. onderzijde meer dan 0,50 meter en minder dan 1,00 meter boven de dakvoet;
6. bovenzijde meer dan 0,50 meter onder de daknok.

B. Dakopbouw

Aan de uitbreiding van een woning middels verhoging van de nok door het plaatsen van een dakopbouw, kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een zadeldak op de woning;
- b. de hoogte van de dakopbouw gemeten vanaf het hoefddakvlak tot de onderkant van de goot van de dakopbouw mag verticaal gemeten met maximaal 1,00 meter ten opzichte van het bestaande dakvlak worden verhoogd;
- c. de gevels van de woning mogen niet worden opgetrokken; aan weerszijden minimaal 0,50 meter afstand tot aan de dakrand / woning scheidende wand of maximaal tussen bestaande schoorstenen;
- d. de onderzijde van de dakopbouw moet meer dan 1,00 meter boven de dakvoet zijn gelegen;
- e. de hellingshoek van het nieuwe dak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak op de woning.

C. Bouwdeel van ondergeschikte aard

Aan de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard, kan toepassing worden gegeven, mits derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.*7

*7 Bij bouwdelen van ondergeschikte aard kan bijvoorbeeld worden gedacht aan liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwassersinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen een gebouw.

D. Isoleren

Aan het aanbrengen van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw kan in afwijking van de maatvoering in het bestemmingsplan toepassing worden gegeven op bestaande gebouwen, mits derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

6) Een antenne-installatie niet hoger dan 40 m (artikel 4 lid 5 bijlage II Bor)

Aan dit artikel kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk op die locatie voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- b. antennemasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen;
- c. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving.

A. Antenne-installatie voor zendamateurs

Radiozendamateurs kunnen bepaalde rechten ontlenen aan artikel 10 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM). Alleen als zij voldoen aan strikte voorwaarden zal aan een verzoek om omgevingsvergunning worden meegewerkt. Deze voorwaarden zijn:

- a. aanvrager moet zich expliciet beroepen op artikel 10 EVRM;
- b. aanvrager moet aantonen (zenddiploma) dat hij / zij radiozendamateur is;
- c. aanvrager moet objectief aantonen dat de antenne-installatie de enig mogelijke oplossing is;
- d. de antenne-installatie moet op het achtererfgebied staan;
- e. de antenne-installatie mag niet boven grond van derden komen;
- f. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet zijn aangetoond dat aan de eisen van constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit wordt voldaan;
- g. uitvoering in een gedekte kleur;
- h. de antenne-installatie mag niet meer dan 5,00 meter boven de nok van het hoofdgebouw op het perceel uitsteken. Bij bedrijven waar een bedrijfswoning aanwezig is, geldt de nokhoogte van deze woning;
- i. maximaal één antenne-installatie per perceel;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

B. Overige antenne-installaties

Aan een verzoek om een antenne-installatie te mogen plaatsen voor andere doeleinden dan mobiele telecommunicatie en site-sharing of gebruik door zendamateurs wordt geen medewerking verleend met toepassing van artikel 4 van bijlage II bij het Bor.

7) Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling (artikel 4 lid 6 bijlage II Bor)

Een algemene beleidsregel voor deze afwijkingsbevoegdheid is niet aan de orde. Voor zover een mogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan, bekijkt het college van burgemeester en wethouders een verzoek om afwijking per geval afzonderlijk.

8) 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 bewerkings-procedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen (artikel 4 lid 7 bijlage II Bor)

Een algemene beleidsregel voor deze afwijkingsbevoegdheid is niet aan de orde. Voor zover een mogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan, bekijkt het college van burgemeester en wethouders een verzoek om afwijking per geval afzonderlijk.

9) Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (artikel 4 lid 8 bijlage II Bor)

Aan dit gebruik kan toepassing worden gegeven, mits omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied niet onevenredig in hun belangen worden geschaad door de herinrichting.*⁸

*⁸ 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.

10) Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken a aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend b etreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere c ategorieën vreemdelingen (artikel 4 lid 9 bijlage II Bor)

A. Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit binnen de bebouwde kom

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. het ten behoeve van de aan huis gebonden activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van het vloeroppervlakte van de begane grond van de woning inclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en / of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waaronder de eigenaar van de woning;
4. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
5. het beroep / bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit dient een type A te zijn volgens het Activiteitenbesluit milieu;
7. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
8. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

B. Maatschappelijke voorzieningen binnen de bebouwde kom

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
2. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
3. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
4. het gebouw mag niet gelegen zijn binnen het winkelconcentratiegebied en bedrijventerrein;
5. het gebruik mag geen milieubelemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

C. Huisvesting arbeidsmigranten en kamerhuurders binnen de bebouwde kom

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten / kamerhuurders, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten dient te passen binnen de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten;
2. het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders vindt plaats in een woning / logiesgebouw binnen de bebouwde kom;
3. het aantal woningen mag niet toenemen;
4. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders dient de bestemming van de woning / het logiesgebouw 'wonen', 'horeca', 'logies', 'maatschappelijke doeleinden' of een soortgelijke bestemming te zijn, welke wonen mogelijk maakt;
5. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders dient indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest. Het betreft hier reguliere woningen;
6. er moet minimaal 18 m² gebruiksoppervlakte per te huisvesten kamerhuurder aanwezig zijn;
7. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
8. er mag geen zodanige verkeer aantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een onevenredige nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te geschieden;
9. in een straat kan slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 75 meter voor één woning planologisch worden afgeweken ten behoeve van de huisvesting van kamerhuurders;
10. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet aantoonbaar worden benadeeld;
11. er mag geen sprake zijn van een aantoonbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning (overlast);
12. het gebruik mag geen milieubelemmeringen opleveren voor omliggende bedrijven.

D. Logiesfunctie voor werknemers buiten de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouder verleent medewerking met deze afwijkingsbevoegdheid als het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten past binnen de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten voor wat betreft het Buitengebied en daarnaast voldaan wordt aan het bepaalde onder 10) sub C 8, 10, 11 en 12.

E. Gebruik voor andere functies binnen de bebouwde kom met uitzondering van bedrijventerreinen

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van andere dan de hierboven onder A t/m D genoemde functies, voor zover het betreft functies voor detailhandel, bedrijvigheid, zelfstandig kantoor en wonen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de maximale bruto-vloeroppervlakte die gebruikt mag worden voor een zelfstandige kantoorfunctie bedraagt 100 m²;
2. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
3. het gebouw mag niet gelegen zijn binnen het kernwinkelgebied / winkelconcentratiegebied;
4. het gebruik dient te passen binnen de Detailhandels- en Centrumvisie;
5. het gebruik mag geen onevenredige milieubelemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven;
6. bedrijven zijn toelaatbaar binnen de milieu categorieën 1 of 2 van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
7. door het gebruik mag het aantal woningen niet toenemen, tenzij de toename passend is binnen het provinciale en gemeentelijke woningbouwprogramma;
8. er mag geen zodanige verkeer aantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een onevenredige nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
9. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet aantoonbaar worden benadeeld;
10. buitenopslag is niet toegestaan;

11. bij het gebruik voor bedrijvigheid dient het contact met het publiek (balieruimte) op de begane grondlaag plaats te vinden;
12. in afwijking van het bepaalde onder 3 is wijziging van het gebruik niet toegestaan ten behoeve van detailhandel tenzij gelegen binnen het kernwinkelgebied / winkelconcentratiegebied;
13. wijziging van het gebruik ten behoeve van een horeca-inrichting is toegestaan mits passend in de Horecavisie en -beleid;
14. wijziging van het gebruik is niet toegestaan ten behoeve van een seksinrichting en / of escortbedrijf, raamprostitutie, straatprostitutie of gok(automaten)hal en als opslag- en verkooppunt voor motorbrandstoffen of vuurwerk;
15. wijziging van het gebruik is niet toegestaan voor bewoning van bijgebouwen, met uitzondering van het omgevingsvergunningsvrij gebruiken voor mantelzorg;
16. wijziging van het gebruik is niet toegestaan voor het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

F. de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Een algemene beleidsregel voor deze afwijkingsbevoegdheid is niet aan de orde. Voor zover een mogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan, bekijkt het college van burgemeester en wethouders een verzoek om afwijking per geval afzonderlijk.

11) Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning (artikel 4 lid 10 bijlage II Bor)

Aan dit artikel wordt geen toepassing gegeven, omdat door de gemeente Meierijstad beleid zal worden ontwikkeld over het al dan niet mogen gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning en de te hanteren oppervlaktematen voor recreatiewoningen.

12) Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar (artikel 4 lid 11 bijlage II Bor) *⁹

*⁹ Het feit dat het hier gaat om *ander* gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in artikel leden 1 t/m 10 van bijlage II bij het Bor, 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 betreffende onderdeel, en niet onderdeel / lid 11 de grondslag voor vergunningverlening dient te zijn. 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 tijdelijke inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeerplaatsen.

A. Tijdelijk gebruiken en / of plaatsen van een woonkeet / woonunit / stacaravan

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het tijdelijk gebruiken en / of plaatsen van een woonkeet / woonunit / stacaravan voor bewoning bij het (ver)(her)bouwen van een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de grond dient in eigendom te zijn bij aanvrager danwel van de eigenaar van de grond dient schriftelijk toestemming tot het gebruik verkregen te zijn;
2. het bouwwerk wordt geplaatst aan de achterzijde van het perceel, achter de (nieuwe) woning binnen het bestemmingsvlak Wonen of het achtererf;
3. indien objectief kan worden aangetoond dat plaatsing volgens het bepaalde in lid 2 niet mogelijk is, is plaatsing in het zij- of voorerf of anderszins toegestaan;
4. gebruik door de hoofdbewoner van de te bouwen, herbouwen of verbouwen woning;
5. het bouwwerk wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag;
6. het bouwwerk moet zodanig zijn gelegen dat dit niet leidt tot verkeersonveilige situaties of onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
7. het bouwwerk dient verwijderd te worden en het gebruik dient gestaakt te worden binnen 3 maanden na gereed melding van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning, maar tenminste binnen 3 maanden na ingebruikname van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning.

B. Tijdelijke bewoning bijgebouw

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het tijdelijk gebruiken van een bijgebouw voor bewoning bij het (ver)(her)bouwen van een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. het bijgebouw dient in eigendom te zijn bij aanvrager danwel van de eigenaar van het bijgebouw dient schriftelijk toestemming tot het gebruik verkregen te zijn;
2. gebruik door de hoofdbewoner van de te bouwen, herbouwen of verbouwen woning;
3. het bijgebouw moet zodanig zijn gelegen dat de tijdelijke bewoning niet leidt tot verkeersonveilige situaties of onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
4. het gebruik dient gestaakt te worden binnen 3 maanden na gereed melding van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning, maar tenminste binnen 3 maanden na ingebruikname van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning.

C. Overig tijdelijk gebruik

Aan dit gebruik kan toepassing worden gegeven, mits omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De aanvrager dient aan te tonen dat het aannemelijk is dat de activiteit na de in de aanvraag omgevingsvergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Het moet ook feitelijk mogelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Deze afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast in die gevallen waarin sprake is van een bestaande illegale situatie, waarvoor een planologische inpassing in een bestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht.

Procedure toepassing beleidsregel

(Bouw)plannen waarbij verzocht wordt om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto 4 en artikel 5 eerste lid van bijlage II bij het Bor, worden ambtelijk getoetst aan het (de) geldende bestemmingsplan(nen) / beheersverordening(en) en overige wet- en regelgeving. Bovendien wordt getoetst of wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo en artikel 4 en artikel 5 eerste lid van bijlage II bij het Bor. Indien het een situatie betreft die is opgenomen in deze beleidsregel, wordt ook getoetst aan de desbetreffende voorwaarden uit de beleidsregel. Op de voorbereiding van een besluit afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 van bijlage II bij het Bor is de reguliere voorbereidingsprocedure uit paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing.

Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is niet van toepassing op woningen met een recreatieve bestemming (recreatiewoningen);

Cumulerende werking

De in artikel 4 van bijlage II bij het Bor aangewezen gevallen zijn redactioneel in enkelvoud gesteld, maar kunnen in meervoud worden toegepast en ook tegelijkertijd. Ook kunnen de verscheidene onderdelen van artikel 4 in één omgevingsvergunning gecombineerd worden toegepast. Artikel 4 van bijlage II uit het Bor wordt als volgt toegepast: indien er in de beleidsregel een maximum is gesteld voor wat betreft de oppervlakte, is toepassing van dit onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot éénmaal het maximum.

Planschade

Op grond van het bepaalde in artikel 6.1 eerste lid van de Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, als gevolg van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd (artikel 6.1 tweede lid onder c Wro).

De te verwachten tegemoetkoming planschade maakt onderdeel uit van een vooraf met de aanvrager te sluiten planschade(verhaals)overeenkomst. *¹⁰

*¹⁰ Een planschade(verhaals)overeenkomst wordt niet gevraagd bij een erker, dakopbouw of dakkapel, vlaggenmast, (erf)afscheiding, lichtmast, sport-, spel- en speelwerktuig, kunstobject, informatiezuil, huisvuilcontainer, glasbak, geluidwerende voorziening, zwembad, bouwdeel van ondergeschikte aard, tijdelijk gebruiken en / of plaatsen van een woonkeet / woonunit / stacaravan of tijdelijke bewoning bijgebouw.

Aangewezen bouwplan

De gemeente is op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hiertoe dient een anterieure overeenkomst in de vorm van een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten te worden waarin onder meer het kostenverhaal wordt geregeld. In sommige gevallen kan het nodig zijn een dergelijke overeenkomst te sluiten indien gebruik gemaakt wordt van een afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in deze beleidsregel.

Afwijken van beleidsregel bij nieuwe bestemmingsplannen of beheersverordeningen

Indien voor een bepaald gebied een ontwerpbestemmingsplan of ontwerpbeheersverordening ter inzage is gelegd, kan zowel binnen als buiten de bebouwde kom - als uitzondering op deze beleidsregel - vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of deze beheersverordening artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo voor dit bepaalde gebied worden toegepast. Voorwaarde is dat het bouwen / gebruik past binnen het ontwerp van het bestemmingsplan of de beheersverordening en voldoet aan artikel 4 van bijlage II van het Bor. Het project hoeft in dat geval dus niet te voldoen aan deze beleidsregel.

Hardheidsclausule

Gelet op artikel 4:84 van de Awb handelt het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig de in deze notitie neergelegde beleidsregel. Zij kan daarvan afwijken indien strikte toepassing van die beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, danwel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt. Van een bijzondere omstandigheid kan sprake zijn indien er geen redelijke alternatieven bestaan voor het verlenen van medewerking, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking daags na publicatie.

Intrekken oude beleidsregel

De 'Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Meerijstad' van 20 november 2018 wordt ingetrokken op de dag van het in werking treden van deze beleidsregel.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Meerijstad'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van Burgemeester en Wethouders van Meerijstad van 28 april 2020.

De secretaris,

Drs. M.G.C. Wilms – Wils RA

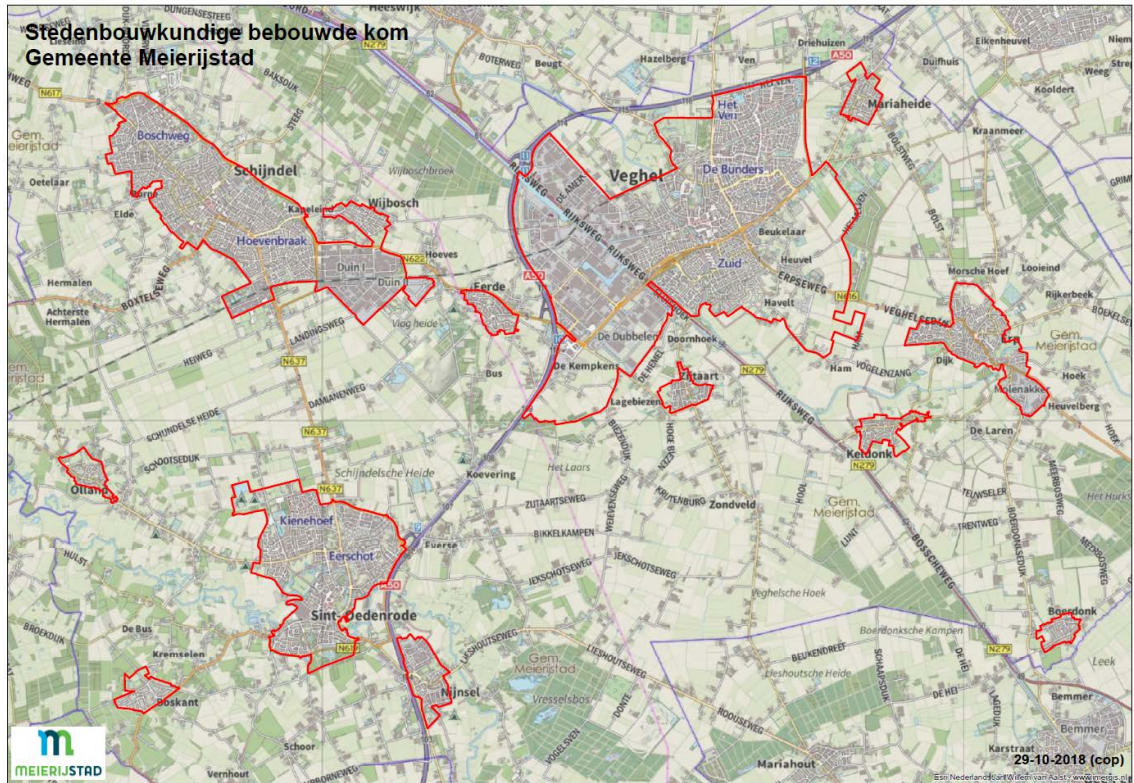
De burgemeester,

Ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 Kaart bebouwde kom – buitengebied

Tot de stedenbouwkundige bebouwde kom wordt het gebied gerekend dat op onderstaande kaart is aangegeven binnen de rode belijning.

Tot het buitengebied wordt het gebied gerekend dat op onderstaande kaart is aangegeven buiten de rode belijning en is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Meerijstad. Het buitengebied is het gebied buiten de stedenbouwkundige bebouwde kom.



Na bijlage 3 worden deelkaarten opgenomen van de stedenbouwkundige bebouwde kom per kern.

Bijlage 2 Besluit omgevingsrecht Artikel 4 van bijlage II bij het Bor

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

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 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;
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;
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;
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;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
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;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
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;
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;
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.

Bijlage 3 Indieningsvereisten

Op 6 juni 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Meerijstad de beleidsregel 'Indieningsvereisten voor aanvragen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (registratienummer 194812174) vastgesteld, welke op 17 juli 2017 in werking is getreden. Deze beleidsregel blijft onverkort van toepassing.

Deelkaarten stedenbouwkundige bebouwde kom per kern



