

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom inhoudende planologische kruimelgevallen

Een afwegingskader voor het al dan niet medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo en artikel 4 van Bijlage II bij het Bor.

1. Inleiding

Sinds 1 oktober 2010 integreert de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 25 toestemmingen op het gebied van wonen, bouwen, monumenten, ruimte, natuur en milieu in één omgevingsvergunning. Er is één integraal en digitaal aanvraagformulier dat bij één loket wordt ingediend. Het bevoegd gezag kan de aanvraag in één procedure behandelen en neemt één besluit. De Wabo biedt het college de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiermee is een einde gekomen aan het ontheffingen- en vrijstellingenbeleid zoals gold onder de Wet ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht heeft in 2010 aanleiding gegeven om het bestaande ontheffingenbeleid te herzien en af te stemmen op de nieuwe wet- en regelgeving. Een wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 leidt opnieuw tot een aanpassing van dit beleid. Op de aanpassing zal in paragraaf 2.1.1 uitvoeriger worden ingegaan.

1.1 Doelstelling en functie beleid

In overeenstemming met artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht kan door het bestuursorgaan beleid worden vastgesteld met betrekking tot een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid om ex artikel 2:12, eerste lid onder a Wabo in het geval van strijd met het bestemmingsplan van het bestemmingsplan af te wijken. Het is wenselijk om ten behoeve van deze afwijkingsbevoegdheid, mede gelet op de wettelijke verplichting om binnen 8 weken een besluit te nemen, beleidsregels vast te stellen. De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken af te wijken van het bestemmingsplan en (al dan niet met een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Daarnaast wordt met de beleidsregels beoogd de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bevorderen. De rechtszekerheid wordt vergroot doordat beleidsregels als bedoeld in artikel 4:82 Awb het bestuursorgaan dwingen overeenkomstig te beleidsregel te handelen. Beleidsregels geven de burgers inzicht in de wijze waarop het bestuursorgaan een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan beoordeelt. Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregel ook de mogelijkheid om hiervan af te zien indien de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zouden hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (hardheidsclausule).

1.2 Reikwijdte van dit beleid

Artikel 2.10 lid 2 Wabo bepaalt dat wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, deze aanvraag tevens moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo. Met andere woorden: als een aanvraag om omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Er zijn dan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo drie mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. De onderhavige beleidsregels voorzien uitsluitend in een afwegingskader voor het al dan niet medewerking verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 4 van Bijlage II van het Bor (zie voor artikel 4 van Bijlage II, bijlage I). Het gaat dan om de zogenaamde 'planologische kruimelgevallen'. Deze kruimelgevallen strekken zich uit tot gevallen van geringe planologische betekenis en zijn bouwtechnisch veelal niet van ingrijpende aard. Dit betekent dat de activiteiten die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (voorheen projectafwijkingsbesluit) en de zogenaamde binnenplase afwijkingsbevoegdheid niet onder dit beleid vallen. Afwijkingen die in overeenstemming zijn met deze beleidsregels kunnen onder mandaat worden afgedaan. Het Algemeen mandaatbesluit voorziet hierin. Voor de specifieke gevallen die niet voorkomen in dit beleid wordt in voorkomende gevallen een gemotiveerd voorstel ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2. Algemeen

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo kan (buitenplans) worden afgeweken van het bestemmingsplan voor afwijkingen van geringe planologische betekenis indien het bestemmingsplan zelf niet in een regeling voor afwijking van de voorschriften voorziet (binnenplans). In artikel 4 van bijlage II van de Bor is een limitatieve lijst opgenomen met gevallen waarin hieraan toepassing gegeven kan worden (kruimelgevallenlijst). Indien de activiteit niet past binnen de lijst van artikel 4 van Bijlage II bij het Bor, dan dient voor de activiteit een omgevingsvergunning te worden verleend als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo. Dan is er een ruimtelijke onderbouwing vereist en dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Dit beleid ziet, zoals in paragraaf 1.2 is verwoord, alleen op de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo. Hierop is de reguliere voorbereidingsprocedure uit artikel 3.10 van de Wabo van toepassing. Dit houdt in dat op een aanvraag om omgevingsvergunning binnen 8 weken (artikel 3.9, eerste lid van de Wabo) moet worden beslist (exclusief termijn aanvullende stukken en eventuele opschorting c.q. verlenging). Als de wettelijke termijn wordt overschreden, ontstaat een van rechtswege verleende vergunning (artikel 3.9, derde lid van de Wabo in samenhang bezien met paragraaf 4.1.3.3 van de Awb).

Overigens kan het bij toepassing van artikel 4, eerste lid, onder a van bijlage II bij het Bor naast bouwen ook gaan om het gebruik van gronden of bouwwerken. Hierover was lang onduidelijkheid, maar in 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak daar een oordeel over geveld.

2.1 Wijziging Besluit omgevingsrecht

Op 1 november 2014 is de wijziging van het "Besluit omgevingsrecht en diverse andere algemene maatregelen van bestuur in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht" (Stb. 2014 333) in werking getreden. De veranderingen betreffen met name een verruiming van het vergunningvrij bouwen en enkele wijzigingen van artikel 4 en 5 van Bijlage II bij het Bor. Met name de laatste wijziging is voor dit kruimelgevallenbeleid van belang. De belangrijkste wijzigingen worden cursief kort toegelicht.

Samengevat worden in artikel 4 bijlage II Bor de volgende gevallen opgesomd:

1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan;
nieuw: onder bijbehorend bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid onder a van Bijlage II bij het Bor, wordt mede verstaan de uitbreiding ervan:
 - a. De hoogte van een bouwwerk buiten de bebouwde kom mag niet meer zijn dan 5 meter tenzij het gaat om een kas of een bedrijfsgebouw met een lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.
 - b. De oppervlakte niet meer dan 150m² bedraagt.De eis dat het aansluitend terrein niet voor meer dan 50% wordt bebouwd is vervallen.
2. Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening;
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.Toegevoegd is dat het nu ook om een gedeelte van een dergelijk bouwwerk kan gaan;
4. Dakkapel, dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.
 - a. Toegevoegd is dat het ook kan gaan om een uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen een gebouw.
5. Antenne-installatie met een hoogte van maximaal 40 meter;
6. Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling;
7. Installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen tot eindproduct;
8. Het gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied.
Het betreft hier een nieuwe toevoeging. Hieronder valt bijvoorbeeld het aanleggen van parkeerplaatsen in een groenstrook.
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.

Nieuw: De eis dat het gebruik niet meer mag omvatten dan 1500 m² is komen te vervallen. Niet alleen het bouwwerk, maar ook het aansluitend terrein valt onder de reikwijdte van dit artikelonderdeel. Deze afwijkmogelijkheid kan samengaan met bouwactiviteiten die het bouwvolume of de oppervlakte niet vergroten. Wat betreft afwijken ten behoeve van het gebruik buiten de bebouwde kom kan dit uitsluitend plaatsvinden ten aanzien van logiesfuncties voor werknemers.

10. Het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning;

11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar;

Nieuw: De tijdelijke mogelijkheid om tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken voor de duur van maximaal 10 jaar is nu ondergebracht in artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II bij het Bor. Hierop is de reguliere procedure van toepassing. Het moet dan gaan om ander gebruik van gronden dan bedoeld in de hiervoor genoemde leden. Tevens mag dit gebruik niet tot gevolg hebben dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Een onderbouwing van de tijdelijke behoefte is niet noodzakelijk. Verlenging van de termijn van 10 jaar is niet mogelijk. Artikel 2:12, tweede lid van de Wabo komt hiermee te vervallen. Afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. evenementen is nu ondergebracht in het 11e onderdeel van artikel 4 van Bijlage II bij het Bor.

De mogelijkheid, ex artikel 4, onderdeel 8 van Bijlage II van het Bor (oud), om omgevingsvergunning te verlenen voor gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen, is, mede door de inwerkingtreding van onderdeel 11, komen te vervallen.

Artikel 5, eerste lid van Bijlage II bij het Bor is eveneens aangepast. Hierin was bepaald dat bij toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 het aantal woningen gelijk blijft. In de wijziging van het Bor is opgenomen dat de eis dat het aantal woningen gelijk blijft niet van toepassing is op onderdeel 1 (huisvesting in verband met mantelzorg) en de onderdelen 9 (gebruikswijzigingen binnen bebouwde kom) en 11 (tijdelijk gebruik van gronden en bouwwerken).

Het was bijvoorbeeld onder de oude redactie dan ook niet mogelijk om met toepassing van de afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo een kantoorgebouw om te bouwen tot appartementen. De voorwaarde dat het aantal woningen gelijk blijft geldt niet bij toepassing van de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksvoorschriften zoals bedoeld in artikel 4, onderdelen 9 en 10 van Bijlage II bij het Bor. Dus bij afwijkend gebruik van bestaande gebouwen en ander gebruik van ten hoogste 10 jaar.

Overigens kan het wel zo zijn dat de toepassing van artikel 4, onderdelen 9 en 11 van Bijlage II bij het Bor wordt beperkt indien een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Hierbij wordt verwezen naar artikel 5, zesde lid van Bijlage II bij het Bor.

Verskillende onderdelen van artikel 4 van Bijlage II bij het Bor kunnen in één omgevingsvergunning gecombineerd worden toegepast.

2.2 Belangenafweging

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 4 van Bijlage II bij het Bor betreft een bevoegdheid en geen verplichting. Zowel het besluit tot verlening alsmede tot afwijzing dient te worden gemotiveerd. Door het vaststellen van beleid kan voor de toelaatbaarheid ervan worden verwezen naar dat beleid. In het beleid zit dan als het ware de belangenafweging besloten. Dit houdt in dat een uitgebreide afweging achterwege kan blijven. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een omgevingsvergunning om een individuele concrete situatie gaat in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een bestemmingsplan, dient wel nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht. In het kader van de belangenafweging dienen de belangen van de aanvrager, de belangen van de gemeente en de belangen van derdebelaagden tegen elkaar te worden afgewogen. Dit te meer daar de belangen die op een of andere wijze een relatie met de ruimtelijke ordening en/of bouwen hebben van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de inwoners van de gemeente. In het kader van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dienen privaatrechtelijke belangen ook te worden meegewogen.

3. Beleidsregels

In dit hoofdstuk worden de gevallen besproken die vallen onder de reikwijdte van de kruimelgevallenlijst van artikel 4, Bijlage II bij het Bor.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 aanbouw: een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.

1.2 achtererf: gedeelte van het erf dat een meter achter de voorgevelrooilijn ligt en aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen.

1.3 achtergevel: de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.4 agrarisch bedrijf: een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. een grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende grond;

b. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarbij het voortbrengen van de producten of het houden van dieren geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt van de productie van gewassen.

1.5 archeologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.6 bebouwde kom: grens van aaneengesloten bebouwing in de zin van de Wro aangegeven in bijlage 2.

1.7 bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (zoals een aanbouw, bijgebouw of overkapping).

1.8 bijgebouw: een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.9 bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw, zolder of vliering.

1.10 bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.11 dakopbouw: het creëren van een nieuwe ruimte of vergroten van een bestaande ruimte door het aanbrengen van een nieuwe bouwlaag op een plat dak, door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

1.12 detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een horecabedrijf. Afhaalzaken en broodjeszaken hier niet onder begrepen.

1.13 erf: een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een andere gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en wat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens.

1.14 erker: een ondergeschikte uitbouw in of aan de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale horizontale diepte van 1,5 meter en een maximale breedte van 50% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.

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

1.16 hoofdgebouw: een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, het belangrijkste is.

1.17 huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van een huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste een persoon mantelzorg verleend aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.18 kampeermiddel: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.19 kap: een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende of gebogen dakschilden met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°, waarbij de schuin hellende of gebogen dakschilden ten minste 50% van het dak dienen te bedekken.

1.20 landschappelijke waarde: de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.21 luifel: een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

1.22 mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.23 natuurlijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomend in een gebied.

1.24 openbaar gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen en paden uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.25 overkapping: een overdekte constructie met maximaal twee wanden die tot de constructie behoren

1.26 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

1.27 volumineuze detailhandel: detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zoals detailhandel in auto's, kampeermiddelen, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen, woninginrichtingen e.d.

1.28 voorgevel: de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.29 woning: een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm;

1.30 zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.
- 2.2 afstand tussen bebouwing:
de kortste afstand tussen de gevels van twee bouwwerken.
- 2.3 lengte, breedte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
- 2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk. Voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen worden gebouwd, niet meegerekend.
- 2.5 diepte van een achtererf:
de lengte van het erf, gemeten loodrecht vanaf de achtergevel.
- 2.6 gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:
de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is, dan wel bouwwerken waarvoor krachtens artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is omdat het bouwen en gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
- 2.7 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.8 hoogte van een bouwlaag:
tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.
- 2.9 (horizontale) diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 2.10 hoogte windturbine:
hoogte vanaf het peil tot aan het hart van de (wieken)as van de windturbine.
- 2.11 inhoud bouwwerk:
Alles boven peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.12 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.13 oppervlakte van een overkapping:
tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.
- 2.14 ondergeschikte bouwdelen:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter.

2.15 voorgevelrooilijn:

Voor de ligging van de voorgevelrooilijn wordt primair afgegaan op de regeling in het bestemmingsplan. Staan op de bestemmingsplankaart bebouwingsgrenzen weergegeven, dan moet ervan worden uitgegaan dat dit onderwerp in het bestemmingsplan uitputtend is geregeld, en is er geen plaats meer voor aanvullend werkende rooilijnvoorschriften van de bouwverordening (zie ook artikel 1 bijlage II van het Bor). Biedt het bestemmingsplan geen duidelijkheid dan dient te worden teruggevallen op de in de bouwverordening opgenomen definitie. In de bouwverordening wordt onder de voorgevelrooilijn verstaan:

- a. Langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk gelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. Langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

In de meeste gevallen zal het bestemmingsplan of de in de bouwverordening opgenomen definitie duidelijkheid bieden omdat de bestaande bebouwing in de voorste begrenzing van het bouwblok is gebouwd of de voorgevel van de bestaande bebouwing aan een weg ligt. Indien na raadpleging van het bestemmingsplan en de bouwverordening nog steeds twijfel bestaat, wordt aangesloten bij de voorgevel van het gebouw. Als aanknopingspunten voor de vraag waar zich de voorgevel van het gebouw bevindt, kunnen worden gehanteerd de systematiek van de huisnummering (waar bevindt zich het huisnummer), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of de hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Artikel 3 Algemene regels voor het afwijken van het bestemmingsplan

Niet wordt afgeweken van het bestemmingsplan:

1. indien het bouwwerk in strijd is met het burencrecht of sprake is van een evidente privaatrechtelijke beperking;
2. indien het bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
3. indien het bouwwerk wordt gebouwd in een gebied waar blijkens het bestemmingsplan of een advies van de stadsarcheoloog (indien archeologie niet is opgenomen in het bestemmingsplan) archeologische waarden worden verwacht én waar op grond van het bestemmingsplan of het advies van de stadsarcheoloog, gelet op de oppervlakte dan wel de diepte van het bouwwerk, een archeologisch onderzoek vereist is waaruit blijkt dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn en geen passende maatregelen kunnen worden getroffen om deze waarden veilig te stellen;
4. indien het project in strijd is met enige milieuwetgeving, tenzij op grond van de betreffende milieuwetgeving daarvan ontheffing, vrijstelling of hogere waarden kunnen worden verleend;
5. als er strijdigheid is met provinciale belangen zoals verwoord artikel 4.1 van de Wro.

Artikel 4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelegen binnen de bebouwde kom, mits:

1. gebouwd wordt op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Indien sprake is van twee voorgevelrooilijnen, bijvoorbeeld in hoeksituaties, geldt dit niet voor de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de zijgevel ligt. In dergelijke gevallen mag er tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd (zie voor dubbele voorgevelrooilijn ook artikel 2 wijze van meten en de toelichting hierop).
2. gebouwd wordt tegen of op een afstand groter dan 1,0 meter uit de perceelsgrens;
3. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het erf van de woning wordt bebouwd;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op percelen met een oppervlakte groter dan 300 m² maximaal 75 m² mag bedragen vermeerderd met 5% van de extra perceelsgrootte, tot een maximale oppervlakte van 150 m² en mits niet meer dan 50% van het perceel van de woning wordt bebouwd.
5. ten aanzien van aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 - a. bestaande uit maximaal een bouwlaag;
 - b. de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
 - c. de goothoogte van de uitbreiding niet hoger mag zijn dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter.

6. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,3 meter;

b. de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;

7. ten aanzien van het realiseren van een hekwerk als onderdeel van het bijbehorend bouwwerk geldt:

a. hekwerk levert geen aantasting op van de beeldkwaliteit;

b. hekwerk dient op tenminste 2,0 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd en de eigenaren van het naburige erf schriftelijk verklaren hiertegen geen bezwaar te hebben;

c. hoogte van het hekwerk bedraagt maximaal 1,2 meter, waarbij de bovenzijde van het hekwerk, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger mag zijn gelegen dan 5 meter.

Artikel 5 Bijbehorend bouwwerk bij een woning op het voorerf binnen bebouwde kom

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning op het voorerf binnen de bebouwde kom, mits:

1. de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;

2. de overschrijding van de voorgevelrooilijn door de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

3. de hoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de eerste bouwlaag + 0,30 meter met een maximale hoogte van 4 meter;

4. het aansluitende voorerfgebied mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd.

Artikel 6 Bijbehorend bouwwerk bij andere gebouwen binnen bebouwde kom

Voor deze categorie zijn geen specifieke beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijke worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval, naast de algemene uitgangspunten uit artikel 3 de volgende uitgangspunten van belang:

1. het verzoek voldoet aan het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;

2. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is;

3. het verzoek voldoet aan het van toepassing zijnde sectorale beleid van de gemeente;

Artikel 7 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelegen buiten de bebouwde kom, mits:

1. het afwijken niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en;

2. door het afwijken de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

3. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;

4. het bouwwerk binnen het bouwvlak van de hoofdbestemming is gelegen;

5. het bouwwerk op minder dan 20 meter van de woning is gelegen;

6. de uitbreiding ten dienste staat van de hoofdbestemming;

7. de nokhoogte maximaal 5,5 meter bedraagt;

a. de goothoogte bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3,3 meter;

b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw plus 30 centimeter tot een maximum van 4 meter.

8. maximum bebouwingspercentage 40% van het erf, tot een maximale oppervlakte van 150 m².

9. stedenbouwkundige toets vereist.

Artikel 8 Erf- en terreinafscheidingen

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding, mits:

1. de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 2 meter

tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter. Indien sprake is van twee voorgevelrooilijnen, bijvoorbeeld in hoeksituaties, geldt dit niet voor de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de zijgevel ligt. In dergelijke gevallen mag er tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd (zie voor dubbele voorgevelrooilijn ook artikel 2 wijze van meten en de toelichting hierop).

2. deze eenduidig is vormgegeven en geen gesloten plaatmateriaal wordt toegepast (profielplaten of betonpanelen).

Artikel 9 Dakkapellen en dakopbouwen

Dakkapel

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het bouwen van een dakkapel, mits: niet op een bijgebouw over de volle gevelbreedte en de realisatie van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet wordt gefrustreerd;

Dakopbouw

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de uitgangspunten uit artikel 3 van belang:

Artikel 10 Antenne-installaties

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het realiseren van een antenne-installatie, mits:

1. hoogte niet meer dan 40 meter bedraagt;
2. voldaan wordt aan de bepalingen van het antennebeleid.

Artikel 11 Afwijken ten behoeve van andere bouwwerken

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de uitgangspunten uit artikel 3 van belang

1. er een positief stedenbouwkundig advies is uitgebracht;
2. bij kunstzinnige uitingen geen beoordeling omtrent de redelijke eisen van welstand.

Artikel 12 Gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk afzonderlijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten van belang:

1. de te verwachte gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied gering zijn;
2. voldaan wordt aan de algemene uitgangspunten zoals in artikel 3 zijn geformuleerd.

Artikel 13 Afwijken ten behoeve van gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Algemeen

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor functiewijzigingen binnen de bebouwde, mits:

1. functiewijziging binnen de bebouwde kom plaatsvindt;
2. er voorzien wordt in voldoende parkeerbehoefte op het perceel;
3. stedenbouwkundig er tegen de functiewijziging geen bezwaar bestaat;
4. de functiewijziging past binnen de overige sectorale beleidsnota's;
5. de bedrijfsactiviteit – voor zover van toepassing – niet hoger is dan categorie 2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering';
6. er geen milieu- of andere overlast ontstaat;
7. geen activiteiten worden uitgeoefend die bijdragen tot een verhoging van externe veiligheidsrisico's.

Specifiek

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor medegebruik woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom, mits:

1. de gebruikswijziging plaatsvindt in de bebouwde kom;
2. aannemelijk gemaakt wordt dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden; (uitgangspunt werkruimte < 30% van de vloeroppervlakte van de woning, maximaal 50m²);

3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming is;
4. degene die de hoofdactiviteiten in woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is ;
5. de activiteiten geen publieksgericht karakter hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
6. er kan worden voorzien in voldoende parkeerbehoefte op eigen perceel;
7. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.
8. de bedrijfsactiviteit – voor zover van toepassing – valt onder categorie 1 of 2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering';
9. er geen milieu- of andere overlast ontstaat;
10. geen activiteiten worden uitgeoefend die bijdragen tot een verhoging van externe veiligheidsrisico's.

Voor het onderstaande gebruik geldt, deels in aanvulling op en deels in afwijking van de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten voor medegebruik van woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom, het volgende:

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor medegebruik woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom voor kapsalons, mits:

1. de kapsalon een eenmanszaak is;
2. maximaal 2 (kappers)stoelen in de ruimte aanwezig zijn;
3. de oppervlakte van de kapsalon aan huis meer dan 20 m² bedraagt.

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor medegebruik woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom voor een Bed&Breakfast, mits:

1. de activiteiten in het bestaande hoofdgebouw plaatsvinden of in bijgebouwen, gesitueerd op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw, mits de bijgebouwen in de onmiddellijke nabijheid van het hoofdgebouw liggen;
2. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50m²;
3. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving;
4. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
5. degene die de Bed&Breakfast verzorgt tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
6. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
7. ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in voldoende mate wordt voorzien in relatie tot de Bed&Breakfast;
8. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft;
9. in de woning of bijgebouwen maximaal 3 kamers voor Bed&Breakfast worden ingericht en gebruikt;
10. de Bed&Breakfast maximaal plaats biedt aan 6 personen;
11. medegebruik van de woning voor een Bed&Breakfast is niet mogelijk bij gestapelde woningen (appartementen)woningen met één slaapkamer, of studio's.

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor medegebruik woningen binnen de bebouwde kom voor kamerverhuur, mits:

1. er sprake is van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving, waarbij aangetoond wordt dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
3. er voorzien wordt in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
4. aangetoond wordt dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
5. kamerverhuur plaatsvindt voor bewoning door maximaal 4 personen per woning.

Afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor functiewijzigingen buiten de bebouwde kom t.b.v. logies voor werknemers (huisvesting arbeidsmigranten), mits:

1. de tijdelijke huisvesting uitsluitend plaatsvindt in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
2. de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
3. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

4. de huisvesting niet meer bedraagt dan 8 maanden per kalenderjaar; en na afloop van deze periode de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans worden verwijderd;
5. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, per agrarisch bouwvlak, niet meer bedraagt dan 15 m² per seizoenarbeider;
6. agrarisch bedrijf het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedraagt dan 10;
7. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf niet meer dan 40 bedraagt;
8. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan niet meer bedraagt dan 3,5 m;
9. de woonunit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
10. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
11. er zorg wordt gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
12. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
13. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
14. vooraf advies is ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen.

Artikel 14 Tijdelijke afwijking

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor een tijdelijke tweede woning op het bouwperceel, mits:

1. tijdelijke bewoning – niet uit oogpunt van mantelzorg – is uitsluitend toegestaan in een daarvoor geschikt bouwwerk. Stacaravans zijn niet toegestaan;
2. het tijdelijk onderkomen dient te voldoen aan de bepalingen uit het Bouwbesluit;
3. om overlast richting de belendende percelen te voorkomen worden naast de voorgaande bepalingen de volgende voorwaarden opgesteld:
 - a) de afstand van de tijdelijke bouwwerken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - b) het bouwwerk dient binnen 1 maand na oplevering van de woning te worden verwijderd
 - c) het bouwperceel mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd. Op deze wijze wordt voorkomen dat bouwmaterialen en overig materieel in de openbare ruimte wordt geplaatst en niet op eigen perceel.

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor een tijdelijke reclamevoering, mits:

1. de hoogte van het tijdelijk bouwwerk vanaf het maaiveld maximaal 5 meter bedraagt;
2. het tijdelijk bouwwerk voldoet aan de constructieve bepalingen uit het Bouwbesluit;
3. de locatie van het bouwwerk geen verkeersonveilige situatie oplevert ;
4. de tijdelijkheid schriftelijk door de initiatiefnemer is aangetoond;
5. bij aantasting van het openbaar groen door de plaatsing van het bouwwerk zijn de kosten voor het herstel volledig voor de initiatiefnemer;
6. maximaal termijn bedraagt 2 jaar en kan met twee jaar worden verlengd.

Afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het gebruik van gronden of bouwwerken t.b.v. jaarlijks terugkerende evenementen, mits:

1. maximaal 3 per jaar met een duur van 15 dagen per evenement;
2. evenementenvergunning kan worden verleend.

Artikel 15 Planschade

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan in het geval van een planologisch kruimelgeval dient, na inschatting van het planschaderisico, een planschadeovereenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de kosten voortkomend uit het initiatief voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren een planschadeanalyse opgesteld.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de daarmee te dienen belangen kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

1. Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;

2. Als het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
3. Een verzoek weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend. Voorkomen dient te worden dat de in het beleid neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder afwijkingsbesluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van het afwijkingsverzoek kan leiden. Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen.
4. Sprake is van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van (mantel)zorg, mits uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning blijkt dat het treffen van een dergelijke voorziening noodzakelijk is en de afwijking van het bestemmingsplan stedenbouwkundig acceptabel is.

Artikel 17 Inwerkingtreding en overgangsrecht

Deze beleidsregels treden in werking de dag nadat zij op de gebruikelijke wijze zijn bekend gemaakt en zijn van toepassing op verzoeken om omgevingsvergunning welke na de dag van inwerkingtreding worden ingediend.

Artikel 18. Citeertitel

Dit beleid kan worden aangehaald als “Beleidsregels planologische kruimelgevallen”

Bijlage I bij de beleidsregels planologische kruimelgevallen

Artikel 4 van Bijlage II bij het Bor

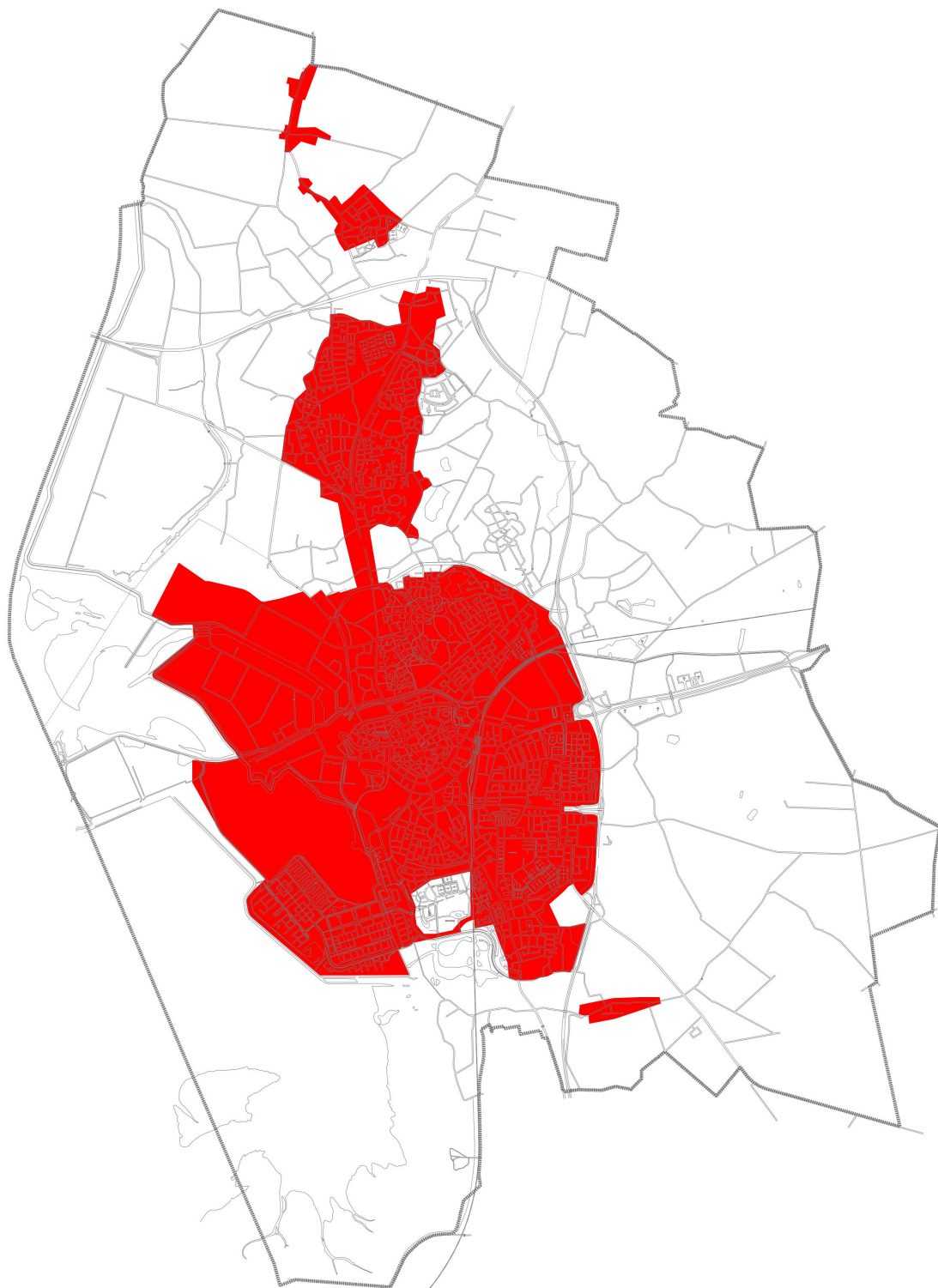
Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

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 infrastructurale 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 dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
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;
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 II bij de beleidsregels planologische kruimelgevallen

Kaart gemeente bebouwde kom



C:\PW\work\dms00415\11000.dgn 24-2-2011 12:15:32

Artikelsgewijze toelichting bij de beleidsregels planologische kruimelgevallen

Artikel 1 Begripsbepaling

Bij de begripsbepalingen is aansluiting gezocht bij de standaard bestemmingsplanregels welke worden toegepast bij de actualisatie van de bestemmingsplannen. De begrippen „bijbehorend bouwwerk” en „openbaar gebied” zijn afkomstig uit bijlage II van het Bor. De eerste vormt daarbij een verzamelbegrip voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw.

Erf

Erf, achtererf en zijerf zijn specifiek omschreven. Dit omdat bebouwing in het zij- en voorerf in bepaalde situaties om stedenbouwkundige redenen ongewenst is. Het gaat dan met name om hoekwoningen waar het zijerf naar openbaar gebied gekeerd is. Zie ook de toelichting wat betreft de voorgevelrooilijn bij hoekwoningen.

Peil

Ter bevordering van de afstemming van de wijze van meten tussen het bestemmingsplan en de beleidsregels wordt voor wat betreft de ligging van het peil in eerste instantie aansluiting gezocht bij de definitie van peil in het ter plekke vigerende bestemmingsplan. Indien peil niet is gedefinieerd wordt aansluiting gezocht bij de standaard bestemmingsplanregel zoals deze wordt toegepast bij de actualisatie van bestemmingsplannen.

Bebouwde kom:

In artikel 4 van Bijlage II bij het Bor wordt onderscheid gemaakt tussen de realisering van bouwwerken binnen of buiten de bebouwde kom. Het is dus van belang om vast te stellen of een bouwwerk al dan niet binnen de bebouwde kom is gesitueerd. Het gemeentebestuur is bevoegd de bebouwde kom in de zin van de Wet ruimtelijke ordening aan te wijzen (in bijlage 2 bij de beleidsregels is een kaart met kom grenzen gevoegd). Is dit niet gebeurd, dan dient per concreet geval te worden beoordeeld of een perceel zich al dan niet binnen de bebouwde kom bevindt. Uit de jurisprudentie blijkt dat dit een vraag van feitelijke aard betreft. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom weergeeft is bepalend, maar de aard van de omgeving. Wil er in ruimtelijke zin sprake zijn van een bebouwde kom, dan zal er in het betrokken gebied in ieder geval van een structurele samenhang van bebouwing sprake moeten zijn. Zo zal verspreid liggende woonbebouwing in het buitengebied geen bebouwde kom in ruimtelijke zin vormen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de wijze van meten is eveneens aansluiting gezocht bij de standaard bestemmingsplanregels welke worden toegepast bij de actualisatie van de bestemmingsplannen om de toepassing van de beleidsregels beter te laten aansluiten op de bestemmingsplannen.

Gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken betreft zowel bijbehorende bouwwerken waarvoor krachtens artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo een omgevingsvergunning vereist is, als bijbehorende bouwwerken waarvoor op grond van artikel 3 van bijlage II van het Bor geen omgevingsvergunning vereist is omdat het bouwen en gebruik op grond van het bestemmingsplan is toegelaten.

Bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Bor vallen buiten de reikwijdte van deze bepaling. Op grond van de gewijzigde regeling in de Wabo moet alles worden meegeteld. Ten aanzien hiervan is ook het begrip “bebouwingsgebied” geïntroduceerd. De introductie van dit begrip hangt samen met de vernieuwde systematiek van het bepalen van de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij, krachtens artikel 2, onderdeel 3, van bijlage II bij het Bor, kunnen worden gebouwd. Het begrip wordt geïntroduceerd om aan te geven dat er een verschil bestaat tussen het gebied waar feitelijk vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd (het achtererfgebied) en het gebied, met inbegrip van aanwezige aan het oorspronkelijk hoofdgebouw toegevoegde bijbehorende bouwwerken, dat als uitgangspunt moet worden genomen voor het berekenen van de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die totaal aanwezig mag zijn (bebouwingsgebied). Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op artikel I, onderdeel M, onder 2, onder c, van dit besluit, waarin uitvoerig wordt ingegaan op de gewijzigde regeling voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken.

Voorgevelrooilijn bij hoekwoningen:

Figuur 3

Visualisatie dubbele voorgevelrooilijn bij hoekwoningen

Een hoekperceel kan, afhankelijk van de feitelijke situatie, meer dan één voorgevelrooilijn hebben. Voor de vraag of er in een concreet geval sprake is van twee voorgevelrooilijnen, is de juridische bestemming beslissend. Staan op de bestemmingsplankaart bebouwingsgrenzen weergegeven, dan is er geen plaats meer voor de aanvullend werkende rooilijnvoorschriften. Indien het bestemmingsplan geen duidelijkheid verschaft, dan is de feitelijke situatie doorslaggevend. Er wordt uitgegaan van de aanwezigheid van

twee rooilijnen indien aan de achterzijde van het gebouw aaneengesloten bebouwing aanwezig is. De tweede rooilijn bevindt zich in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de achterzijde.

Artikel 3 Algemene regels voor het afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van de beleidsregels kan slechts worden afgeweken van het bestemmingsplan mits wordt voldaan aan een aantal algemene beleidsregels. Deze regels gelden in principe voor alle aanvragen. Vanzelfsprekend moet hierbij altijd voldaan worden aan het bepaalde in artikel 4 van Bijlage II bij het Bor.

Burenrecht

Het bouwen mag niet in strijd zijn met het burenrecht. Middels deze bepaling wordt beoogd te voorkomen dat een bouwplan onevenredige hinder of een beperking van de privacy tot gevolg heeft.

Het bouwen heeft naast publiekrechtelijke- ook privaatrechtelijke aspecten. De relatie tussen de stedenbouwkundige bepalingen uit het bestemmingsplan en de bouwverordening enerzijds en het burenrecht anderzijds komen soms tot uiting bij het realiseren van bijgebouwen, erfafscheidingen e.d. en leiden niet zelden tot burenruzies. In artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is 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. Uit de jurisprudentie blijkt dat gevelopeningen die zijn voorzien van ondoorzichtig glas geen schending van dit artikel opleveren. Verder is van belang of het wel of niet gaat om een ruimte waarin iemand de gehele dag verblijft.

In het burenrecht is verder geregeld dat de eigenaar van het naburige erf moet dulden dat verankerd wordt tot het hart van de gemeenschappelijke muur. Ook is de eigenaar van het naburig erf verplicht na kennisgeving en schadeloosstelling te dulden dat op diens perceel werkzaamheden worden verricht. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoud, of het gebruik van het betreffende perceel om bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Bezonning van tuinen en lichttoetreding tot naburige percelen

Bij de bepaling van de mate waarin een vermindering van de bezonning op het ene terrein als gevolg van de realisering van een bouwwerk op het andere terrein toelaatbaar blijft, geldt als uitgangspunt dat enige beperking van de bezonning acceptabel is. De beperking mag echter niet zodanig zijn dat daarmee een reële bezonning op het perceel niet meer goed mogelijk is. De afweging betreft overigens het verschil tussen enerzijds de schaduwwerking die de maximale invulling van het bestemmingsplan c.q. bouwverordening + het omgevingsvergunningvrij bouwen zou teweegbrengen en anderzijds het "meerdere" aan bebouwing waarvoor de afwijking wordt verzocht. Bij de toetsing van een aanvraag - waarvoor een afwijking vereist is - aan het Bouwbesluit staat het te realiseren bouwplan centraal. De invloed die realisering van het betreffende bouwplan op de lichttoetreding tot naburige percelen zal hebben, blijft in de toets aan het Bouwbesluit buiten beschouwing. Een beperking op de lichttoetreding tot het naburige perceel moet aanvaardbaar worden geacht zolang de lichttoetreding tot het naburige perceel blijft voldoen aan de in het Bouwbesluit genoemde eisen. Dat wil zeggen dat de aanvraag wordt beoordeeld als ware het bouwplan van de burenen een bouwplan op hetzelfde (eigen) perceel.

Evident privaatrechtelijke belemmering

Indien er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering, wordt geen medewerking verleend. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is bijvoorbeeld sprake als zich raamopeningen op minder dan 2 meter van de erfgrans bevinden en uitzicht op het naburige erf geven zonder dat hiervoor door toestemming is verleend (artikel 50, eerste lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek).

Blijkt in het kader van de behandeling van het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan dat er een evident privaatrechtelijke belemmering voor de realisering van een bouwwerk aanwezig is, dan wordt niet van het bestemmingsplan afgeweken en wordt de omgevingsvergunning geweigerd behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de eigenaren van het naburige erf.

Redelijke eisen van welstand

Bij bouwen dient te worden voldaan aan de redelijke eisen van welstand zoals geformuleerd in de welstandsnota. Er wordt slechts afgeweken van het bestemmingsplan indien het bouwen niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Aanwezige archeologische waarden

Het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat ter plekke aanwezige archeologische waarden worden aangetast of verstoord. Deze bepaling sluit aan op de regels ter waarborging van archeologische waarden welke onderdeel zijn van (geactualiseerde) bestemmingsplannen en het bepaald in het verdrag van Malta (1992) en geldt alleen als in het bestemmingsplan genoemde óf door de stadsarcheoloog bepaalde diepte- en oppervlaktematen worden overschreden.

Milieuregelgeving

Het bouwen mag niet in strijd zijn met enige milieuwetgeving. Medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan is pas mogelijk nadat ontheffing of vrijstelling van de betreffende wetgeving is verleend, zoals het vaststellen van hogere (geluid)grenswaarden.

Provinciale belangen

Een recente aanpassing van de Wet ruimtelijke ordening heeft tot gevolg dat ook de kruimelgevallenregeling onder reikwijdte komt van artikel 4.1 van de Wro. Zo zal een kruimelgeval getoetst moeten worden aan de verordening ruimte. Dit zal echter met name van belang zijn bij buitenstedelijke bovenregionale ontwikkelingen. Artikel 4.1, eerste lid Wro bepaalt dat: "Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen. Daarbij kan worden bepaald dat een regel slechts geldt voor een daarbij aangegeven gedeelte van het grondgebied van de provincie. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van de verordening geschiedt tevens langs elektronische weg."

Artikel 4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom

Op grond van artikel 4, eerste lid, onder a van bijlage II van het Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken bij woningen in de bebouwde kom. De beleidsregels sluiten voor wat betreft deze bouwwerken zoveel mogelijk aan op de uitgangspunten van de standaard bestemmingsplanregels voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De beleidsregels hebben primair tot doel te komen tot een eensluidende regeling voor het uitbreiden van woningen in de gehele stad. Niet wordt beoogd de bouw mogelijkheden die de geactualiseerde bestemmingsplannen bieden nog verder uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding wordt uit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van behoud van tuinen en erven als onwenselijk beschouwd. Het uitgangspunt is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw enerzijds en de uitbreiding van de woning anderzijds. De uitbreiding mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen behoudens wanneer er sprake is van huisvesting in het kader van mantelzorg (artikel 5 van bijlage II van het Bor).

Positionering

Bebouwing op het zij- of achtererf kan kritiek zijn. Voorkomen dient te worden dat er allerlei bouwwerken worden gerealiseerd die het straatbeeld vertroebelen en verstoren. In aansluiting op het vergunningsvrij bouwen dient de bebouwing op het zijerf minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht. Dit komt de overzichtelijkheid van de wijk en het ter plaatse aanwezige gevelbeeld ten goede. Daarnaast dient voorkomen te worden dat er smalle en ontsierende en moeilijk te onderhouden stroken grond ontstaan. Om deze reden wordt als eis gesteld dat op minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens dan wel in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Indien sprake is van twee voorgevelrooilijnen, bijvoorbeeld in hoeksituaties, geldt dit niet voor de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de zijgevel ligt. In dergelijke gevallen mag er tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd (zie elders in de toelichting voorgevelrooilijn bij hoekwoningen).

Tussenruimte

Het ontstaan van smalle ruimten tussen gebouwen wordt, mede uit het oogpunt van het voorkomen van vervuiling en de bestrijding van ongedierte, als ongewenst beschouwd. Een dergelijke smalle ruimte biedt in het algemeen onvoldoende ruimte voor onderhoud van de woning. Om deze reden dient tegen de perceelsgrens of op een afstand groter dan 1,0 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd. Deze afstandseis geldt eveneens voor de afstand tussen het hoofdgebouw en daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Hiermee wordt aangesloten op het uitgangspunt van artikel 2.5.17 van de bouwverordening.

Maximale oppervlakte

De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ook nadat wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 75 m². Bebouwing op het zij of achtererf zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel moet voorkomen worden dat percelen volledig dichtslippen. Daarom is de maximaal toelaatbare hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken bij een woning gesteld op maximaal 50% van het erf. Dit betreft een bepaling overeenkomstig de bepaling in de geactualiseerde bestemmingsplannen. In afwijking hiervan is het toegelaten om op grote percelen (groter dan 300 m²) een grotere oppervlakte te bebouwen (tot 150 m²). De beschikbare ruimte op deze percelen is voldoende om voldoende buitenruimte over te houden. De maximale gezamenlijke oppervlakte betreft zowel bijbehorende bouwwerken

waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, als waarvoor gelet op artikel 3 van bijlage II van het Bor geen omgevingsvergunning vereist is.

De beleidsregel heeft tot doel een ruime vrijheid te bieden voor het bebouwen van het erf bij een woning. Deze vrijheid mag echter niet zover reiken dat het erf (nagenoeg) volledig wordt volgebouwd waardoor geen buitenruimte meer zou resteren. Dit heeft in het algemeen een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woning. Daarnaast heeft het een weerslag op de omgeving omdat dit leidt tot verzoeken om alternatieve vormen van buitenruimte, zoals een dakterras, welke in het algemeen als onwenselijk worden ervaren (privacy, geluidsoverlast) en wat kan leiden tot een beperking van de zon- en lichttoetreding op naburige percelen. Het belang van behoud van buitenruimte wordt zwaarwegender geacht dan de wens de woning (nog verder) uit te breiden. Om deze reden geldt in aanvulling op de oppervlaktematen in algemene zin dat het zij- en achtererf van een woning nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoogte

De hoogte van een uit één bouwlaag bestaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5,5 meter (vergunningsvrij is 5 meter + 10%) ten opzichte van het aansluitende terrein bedragen. Verder mag de uitbreiding niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3,3 meter. Afhankelijk van het welstandsoordeel mag een kap op een bijgebouw worden gerealiseerd, maar de maximaal toegestane hoogte betreft 5,5 meter. Verder mag de kap er niet toe leiden dat er feitelijk een tweede bouwlaag wordt gecreëerd. In lijn met de jurisprudentie wordt in dit verband onder een nieuwe bouwlaag verstaan: de toevoeging van een kap die zodanige afmetingen en vorm heeft dat de daardoor ontstane ruimte, zonder ingrijpende wijzigingen, nagenoeg gelijk te stellen is met de gebruiksmogelijkheden van de onderliggende verdieping.

Hekwerk op bijbehorend bouwwerk

De realisering van een hekwerk op een bijbehorend bouwwerk is omgevingsvergunningsplichtig. In de jurisprudentie is bepaald dat de hoogte van hekwerken of balkons wordt gemeten vanaf het maaiveld. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit en privacy worden geen hekwerken op (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan. Op een uitbreiding van een woning wordt medewerking aan de realisering van een hekwerk (en daarmee de realisering van een terras) slechts overwogen indien het hekwerk geen aantasting betekent van de beeldkwaliteit ter plaatse. Verder mag de hoogte van het hekwerk maximaal 1,20 meter bedragen, gemeten vanaf de voet van het hekwerk. Daarnaast dient het hekwerk op een afstand van minstens 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd, tenzij betrokken burenschriftelijk verklaren dat zij tegen de realisering van het terras geen bezwaar hebben (deze voorwaarde is direct te herleiden tot het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen burensrecht). Tenslotte mag de bovenzijde van het hekwerk, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger zijn gelegen dan 5 meter.

Artikel 5 Bijbehorend bouwwerk bij een woning op het voorerf binnen bebouwde kom

Geen medewerking wordt verleend aan het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Juist de situering van deze voorgevelrooilijn is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die gevallen waarin we te maken hebben met zeer ondergeschikte onderdelen van een woning welke de voorgevelrooilijn overschrijden. Om de ondergeschiktheid tot uitdrukking te brengen kan medewerking worden verleend aan een erker op het voorerfgebied mits:

de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt; de overschrijding van de voorgevelrooilijn door de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

de hoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de eerste bouwlaag + 0,30 meter met een maximale hoogte van 4 meter; het aansluitende voorerfgebied mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd.

Artikel 6 Bijbehorend bouwwerk bij andere gebouwen binnen bebouwde kom

Voor de toepassing van dit onderdeel van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo komt bebouwing ten behoeve van elk gebouw dat geen woongebouw is in aanmerking. Hier kan onder andere onder worden verstaan: scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een afwijking in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze "andere gebouwen" binnen de gemeente, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Elk geval zal dan ook op zijn merites moeten worden beoordeeld. Wel dient voldaan te worden aan enkele uitgangspunten.

Stedenbouwkundige beeld

Per concreet geval zal bepaald worden of een uitbreiding wel of niet past binnen het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. In ieder geval zal de uitbreiding er niet toe mogen leiden dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is en de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek dient met name gelet te worden op de samenhang met de omgeving, de afstand

tot de perceelsgrenzen en de gevolgen van de uitbreiding voor omliggende percelen (denk aan inbreuk op privacy en afname lichttoetreding). Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden. Het komt nogal eens voor dat "andere gebouwen" zijn gelegen in een woongebied (denk bijvoorbeeld aan school- en verenigingsgebouwen). Deze functies kunnen het woon- en leefmilieu ter plaatse beïnvloeden. Dit met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid. Uitgangspunt is dat er zo nodig voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar dient te zijn en dat er geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse mogen ontstaan. Verder dient de uitbreiding te passen binnen de overige gemeentelijke sectorale nota's en te voldoen aan de geldende milieuregelgeving. Vindt op het moment van de aanvraag reeds een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats of is er zelfs sprake van een saneringssituatie, dan wordt er geen medewerking verleend.

Artikel 7 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

Op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom onder voorwaarden toegelaten. De maten waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan worden op grond van deze beleidsregels niet beperkt. Wel dient bij het bouwen buiten de bebouwde kom rekening te worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden en het beleid voor het buitengebied.

In alle gevallen zal er sprake moeten zijn van een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie.

Hiervan is onder andere sprake indien:

- het afwijken niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en;
- door het afwijken de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring aan een stedenbouwkundige worden voorgelegd. Bovendien wordt getoetst of verschillende functies significante hinder van elkaar zullen ondervinden en of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik. Bij strijdigheid met een van deze elementen kan in principe géén medewerking worden

verleend aan de omgevingsvergunning, tenzij strikte randvoorwaarden worden verbonden aan de vergunning ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 4, van Bijlage II bij het Bor is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid is uitgewerkt tot het medewerking kunnen verlenen aan het oprichten van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van niet meer dan 150 m². Over het algemeen is een oppervlakte van 75m² in het bestemmingsplan reeds opgenomen en werd doorgaans gehanteerd om aan de gangbare woonwensen te kunnen voldoen. Het verhogen van deze maatvoering buiten de bebouwde kom tot max. 150 m² wordt met name vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, het plaatsen van paardenstellen etc., toelaatbaar en toereikend geacht. Het principe van zuinig ruimtegebruik heeft geleid tot een maximale maat van 150 m².

Artikel 8 Erf- en terreinafscheidingen

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

- achter de voorgevelrooilijn en;
- op meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van Welstand van toepassing zijn;

Indien de erfafscheiding grenst aan het openbaar toegankelijk gebied en achter de voorgevelrooilijn is gelegen, kan een afwijking van het bestemmingsplan worden overwogen voor een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte. Hierbij is voor de opzet aansluiting gezocht bij de (nieuwe)Welstandsnota. Deze erfafscheiding moet vanaf 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, een eenduidige vormgeving op erfafscheiding naastgelegen percelen (geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten hebben (geen combinatie van diverse vormen en materialen). Materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend of betonpanelen)

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 2 meter, tenzij deze zijn gelegen voor de voorgevel, in welk geval de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen. Deze lagere hoogte heeft deels tot doel het open karakter van de voorzijde van de woningen te betrekken op het straatbeeld en anderzijds het versterken van de verkeersveiligheid door het behoud van vrije doorzichten bij hoeksituaties. Dit betreft een standaardregeling welke overeenkomstig wordt toegepast bij de actu-

alisatie van bestemmingsplannen. De betreffende regeling is daarom primair van toepassing in die gebieden waar de bestemmingsplannen nog niet zijn geactualiseerd, dan wel niet in overeenstemming zijn met de huidige wijze waarop erf- en terreinafscheidingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 9 Dakkapellen en dakopbouwen

Voor het bouwen van dakkapellen, dakopbouwen en gelijksoortige uitbreiding van een gebouw kent artikel 4 van Bijlage II een specifieke regeling (artikel 4, onderdeel 4 van Bijlage II bij het Bor). Het bouwen van een dakkapel op zowel het achter-, zij-, of voordakvlak is onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij. Voor de voorwaarden zie artikel 3 onderdeel 3 van bijlage II van het Bor.

Dakkapellen

Ten behoeve van de realisering van een dakkapel op het achterdakvlak wordt, gezien de ruime mogelijkheden welke het Bor biedt, terughoudend met een afwijking omgegaan. Voor het antwoord op de vraag of de realisering van een omgevingsvergunningplichtige dakkapel aan de voorzijde of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak acceptabel is, is het welstandsoordeel richtinggevend. Omdat het niet de bedoeling is dat realisering van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ertoe leidt dat feitelijk twee bouwlagen worden gecreëerd, wordt op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk geen omgevingsvergunningplichtige dakkapel toegestaan (vergunningvrije dakkapellen kunnen uiteraard niet worden geweerd). Bestaat er in een concreet geval geen bezwaar tegen de realisering van een dakkapel over de volle gevelbreedte, dan wordt aan medewerking de voorwaarde verbonden dat aanvrager de realisering van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet zal frustreren.

Dakopbouwen

Gelet op de diversiteit van dakopbouwen wordt per geval beoordeeld of hieraan medewerking wordt verleend. Voor de definitie van een dakopbouw wordt verwezen naar de welstandsnota. In de welstandsnota wordt onder het plaatsen van een dakopbouw daarom verstaan: "Het creëren van een nieuwe ruimte of vergroten van een bestaande ruimte door het aanbrengen van een nieuwe bouwlaag op een plat dak, door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel."

Voor het antwoord op de vraag of de realisering van een dakopbouw acceptabel is, is het welstandsoordeel richtinggevend. Bestaat er in een concreet geval geen bezwaar tegen de realisering van een dakopbouw op een hoofdgebouw, dan wordt aan medewerking de voorwaarde verbonden dat aanvrager de realisering van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet zal frustreren.

Voor zover een bestemmingsplan het plaatsen van dakkapellen of dakopbouwen verbiedt wordt afgeweken van dat bestemmingsplan indien de gevraagde dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten aanzien van andere bouwwerken welke vallen onder de reikwijdte van artikel 4, onderdeel 4 van bijlage II van het Bor worden geen beleidsregels gesteld. Het bepaalde in artikel 3 (algemene regels voor afwijken van bestemmingsplan) is op deze bouwwerken van toepassing.

Artikel 10 Antenne-installaties

Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie zijn onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij. De voorwaarden zijn terug te vinden in artikel 2 van Bijlage II 2 bij het Bor. In artikel 4 van Bijlage II bij het Bor is bepaald dat antenne-installaties tot een hoogte van 40 meter onder de afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12 lid 1a onder 2 van de Wabo vallen. Het afwegingskader om al dan niet medewerking te verlenen aan een antenne-installatie is nader uitgewerkt in het antennebeleid. Het antennebeleid van de gemeente dient betrokken te worden bij de afweging omtrent het besluit tot afwijking.

Artikel 11 Afwijken ten behoeve van andere bouwwerken

Ten behoeve van andere bouwwerken dan genoemd in artikel 3 t/m 8 waarvoor op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan worden geen nadere beleidsregels gesteld. Verzoeken om een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan zullen middels een ruimtelijke verkenning individueel worden beoordeeld, mede aan de hand van daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en vastgesteld beleid.

Kunstzinnige uitingen

Binnen de gemeente Bergen op Zoom wordt zo nu en dan een kunstwerk geplaatst. Een kunstwerk is in veel gevallen een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Hieronder wordt in het algemeen verstaan: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Een kunstwerk kan niet zonder meer worden aangemerkt als straatmeubilair en kan evenmin vergunningvrij worden geplaatst, zodat mede hierom dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Artikel 4, onderdeel 3 van Bijlage II, bij het Bor biedt de mogelijkheid om aan het plaatsen/realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een hoogte van maximaal 10 meter medewerking te verlenen. In een concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 12 Gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied Vanaf 1 november 2014 biedt artikel 4 van Bijlage II bij het Bor de mogelijkheid om het gebruik van gronden te wijzigen voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied. Hierbij moet dan volgens de Nota van Toelichting gedacht worden aan het toevoegen van het aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen. Een herindeling van het openbaar gebied vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair. Bij de vraag of er al dan niet sprake is van een niet-ingrijpende inrichting van het openbaar gebied, zullen volgens de Nota van Toelichting, onder andere moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herindeling voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied.

Artikel 13 Afwijken ten behoeve van gebruik in strijd met het bestemmingsplan Met dit onderdeel van artikel 4 van Bijlage II bij het Bor kan ten aanzien van bouwwerken binnen de bebouwde kom afgeweken worden van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. De eis dat de afwijking niet leidt tot een wijziging van het aantal woningen en het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlak van 1500 m² is met de aanpassing van het Bor per 1 november 2014 losgelaten. Van geval tot geval zal beoordeeld worden of medewerking aan de ontwikkeling wordt verleend, ongeacht de oppervlakte.

Parkeernormering

Bepaalde functies kunnen een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Denk aan bepaalde vormen van (volumineuze)detailhandel of horeca of een maatschappelijke functie. Een functiewijziging wordt slechts overwogen indien er, zo nodig, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar is en er geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ontstaan. Verder dient de nieuwe functie te voldoen aan de geldende milieuregelgeving. Is er ter plaatse sprake van een saneringssituatie dan wordt aan de functiewijziging geen medewerking verleend. Tenslotte dient een functiewijziging te passen binnen de overige gemeentelijke- en provinciale beleidsnota's en mag deze niet in strijd zijn met de Verordening Ruimte.

Bouwactiviteiten

De gebruikswijziging is alleen van toepassing op reeds bestaande bebouwing. In artikel 4 van Bijlage II onderdeel 9 bij het Bor is expliciet opgenomen dat het wijzigen van het gebruik al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten kan plaatsvinden voor zover die bouwactiviteiten geen wijziging brengen in de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume. De eis dat een gebruikswijziging binnen de bebouwde kom alleen kan plaatsvinden samen met in pandige bouwactiviteiten is bij de herziening van het Bor (Stb. 2014, 333) losgelaten.

Aansluitend terrein

Het aansluitende terrein bij het bouwwerk wordt geacht ook onder de reikwijdte van de afwijking t.b.v. gebruikswijzigingen te vallen. Hiermee wordt de situatie voorkomen dat het bouwwerk onbruikbaar is, omdat het aansluitende terrein niet ten behoeve van het bouwwerk mag worden gebruikt, waardoor bijvoorbeeld de toegang tot het bouwwerk wordt verhinderd.

Woon- en leefmilieu

Een functiewijziging kan een aantasting betekenen voor het woon- en leefmilieu ter plaatse. Dit met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid. Met een functiewijziging in een woonwijk wordt dan ook terughoudend omgegaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor voorzieningen die naar aard en functie primair een woonwijk als verzorgingsgebied hebben (bijvoorbeeld medische of maatschappelijke voorzieningen) en voorzieningen die een bijdrage kunnen leveren aan de diversiteit en verlevendiging van een woonwijk (denk aan kleinschalige detailhandel). Er is geen maximum oppervlakte opgenomen. Wat qua omvang acceptabel is, zal dit moeten worden beoordeeld aan de hand van het stedenbouwkundig advies. Medewerking aan overige functiewijzigingen binnen een woongebied wordt slechts overwogen indien het een kleinschalige bedrijfsactiviteit betreft die valt onder categorie 1 of 2 van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Overigens is de toepassing van dit onderdeel begrensd indien er sprake is van een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (zie hiervoor artikel 5, lid 6 van Bijlage II bij het Bor.)

Aan huis gebonden beroepen

In de jurisprudentie wordt een tweedeling gemaakt tussen de zogenaamde vrije beroepen enerzijds en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten anderzijds. Onder de vrije beroepen worden in ieder geval verstaan: de arts, advocaat en notaris. Van oudsher worden deze beroepen gerekend tot de woonfunctie, wanneer de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en het bestemmingsplan deze beroepen niet specifiek uitsluit. Voor de vrije beroepen is doorgaans geen sprake van strijdig gebruik omdat dit geacht wordt te passen binnen de woonfunctie. Voor ander medegebruik van een woning dat niet onder de vrije beroepsuitoefening valt, wordt alleen medewerking verleend mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Daarbij gelden als uitgangspunten dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Aan detailhandel in of bij een woning of bijgebouw wordt geen medewerking verleend, tenzij dit een ondergeschikt en normaal onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

Arbeidsmigranten

Onder de nieuwe regeling in het Bor is het tevens mogelijk om buiten de bebouwde kom af te wijken van de gebruiksvoorschriften ten behoeve van logiesfunctie voorarbeidsmigranten. In het Bor zijn ten aanzien van het afwijken van de gebruiksvoorschriften van een logiesfunctie verder geen voorwaarden gesteld. Het is uit het oogpunt van objectieve begrenzing wel wenselijk om toch nadere voorwaarden te stellen temeer omdat in onze bestemmingsplannen al een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is opgenomen. Wat betreft de voorwaarden wordt aansluiting gezocht bij hetgeen in het bestemmingsplannen voor de buitengebieden hierover is opgenomen.

Artikel 14 tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders kunnen medewerking verlenen aan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4, lid 11 van Bijlage II bij het Bor. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er behoefte is om tijdelijk gebruik te maken van gronden of een bouwwerk, waarbij het bouwwerk of gebruik op basis van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Het betreft een nieuw onderdeel op grond waarvan voor vergunningverlening op basis van dat artikel eveneens in aanmerking komt ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. De tijdelijke behoefte hoeft hierbij niet meer te worden aangetoond. Wel mag het gebruik niet onomkeerbaar zijn, zodat er een duidelijk objectieve begrenzing gegeven is. De termijn van 10 kan niet worden verlengd. Wel kan bijvoorbeeld twee keer een termijn van 5 jaar worden vergund. Zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het tijdelijk plaatsen van een (noodgebouw) ten behoeve van een tijdelijk winkelvestiging binnen gronden met een agrarische bestemming of het tijdelijk inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen. Bij de verlening van de vergunning dient wel aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn kan en daadwerkelijk zal worden beëindigd.

Tijdelijke tweede woning

Gedurende de bouwwerkzaamheden van een nieuwbouwwoning kan er de behoefte bestaan om tijdelijk in een voor bewoning geschikt bouwwerk op de bouwlocatie te verblijven.

Tijdelijke reclamevoering

Gedurende de bouwwerkzaamheden kan er de behoefte bestaan om buiten de bouwlocatie een reclameuiting te plaatsen veelal wordt deze reclameuiting aangemerkt als een bouwwerk indien het een constructie van enige omvang betreft. Reclame-uitingen aan de openbare weg als spandoeken die niet over een constructie van enige omvang beschikken – en derhalve geen bouwwerken zijn – vallen niet onder de reikwijdte van dit beleid maar vallen onder de regels inzake reclame uit de Algemene Plaatselijke Verordening. Hierbij kan gedacht worden aan een verkoopbord of andere constructie met reclame. Bouwborden binnen de bouwlocatie, lees binnen de bouwhekken, zijn omgevingsvergunningvrij. Buiten de bouwlocatie is de directe relatie verdwenen en wordt het bouwwerk gezien als een op zichzelf staande reclamevoering en dan ook omgevingsvergunningplichtig. Per concreet geval dient beoordeeld te worden of de reclamevoering niet bijdraagt aan een ruimtelijke verstoring van het landschap dan wel bijdraagt aan het ontstaan van een verkeersonveilige situatie.

Jaarlijks terugkerende evenementen

In artikel 4, lid 8 van Bijlage II bij het Bor was een speciale regeling opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden voor jaarlijks terugkerende evenementen. Vanaf 1 november 2014 is deze regeling geschrapt en kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de nieuwe regeling als bedoeld in artikel 4, lid 11 van Bijlage II bij het Bor. Omdat hier verder ten aanzien van evenementen geen restricties aan verbonden zijn. Wordt de volgende beleidsregel opgenomen. Gaat het dan bijvoorbeeld om jaarlijks terugkerende evenementen dan wordt hieraan de restrictie verbonden dat het om maximaal 3 evenementen per jaar gaat met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement. Van deze mogelijkheid wordt alleen gebruik gemaakt indien ook de evenementenvergunning wordt verleend. De afwijkingmogelijkheid geldt zowel voor het gebruik van gronden als voor bouwwerken.

Artikel 15 Planschade

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo, is een planschadeveroorzakend besluit als omschreven in artikel 6.1, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat door de afgifte van de omgevingsvergunning omliggende percelen al dan niet met bebouwing in waarde kunnen dalen door bijvoorbeeld afname van het woongenot. Eigenaren van omliggende percelen kunnen dan een zogenaamde planschadeaanvraag indienen bij de gemeente voor een tegemoetkoming in de schade. Het betreft slechts een gedeelte van schade omdat een deel wordt geacht onder het normaal maatschappelijk risico te vallen.

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan in het geval van een planologisch kruimelgeval dient, na inschatting van het planschaderisico, een planschadeovereenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de kosten voortkomend uit het initiatief voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren een planschadeanalyse opgesteld.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Het bevoegd gezag handelt overeenkomstig de beleidsregel

Het vastleggen van beleidsregels betreffende het kruimelgevallenbeleid heeft tot gevolg dat het bestuur, dat wil zeggen het college van burgemeester en wethouders, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit kruimelgevallenbeleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. Een strikte toepassing van de beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden onevenredige gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken. Het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid dient terughoudend en gemotiveerd te worden toegepast ten einde geen afbreuk te doen aan de beleidsregels.

In dit beleid is een aantal uitgangspunten geformuleerd die tot doel hebben om bij concrete verzoeken om af te wijken (al dan niet in combinatie met een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven.

Algemene uitgangspunten impliceren altijd dat er bijzondere omstandigheden kunnen zijn die in een concreet geval tot een andere dan de hier beschreven aanpak leiden. Of, om het in de termen van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht te formuleren: Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Mantelzorg

Met de wijziging van het Bor per 1 november 2014, zijn ook het vergunningvrij bouwen ten behoeve van mantelzorg verruimd. Daar waar de regeling of het bestemmingsplan tekort schiet kan worden teruggevallen op deze regeling. In aanvulling op de mogelijkheid om op grond van artikel 4.84 van de Awb in individuele gevallen af te wijken van het bestemmingsplan kan in ieder geval worden afgeweken van de beleidsregels voor:

een bouwwerk welke op grond van een als ontwerp ter inzage gelegd bestemmingsplan is toegelaten. In dergelijke gevallen kan in anticipatie op dit bestemmingsplan en in afwijking van de beleidsregels worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan aangezien de ontwikkeling past in het toekomstig planologisch regime; een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van (mantel)zorg waarbij grotere maten dan op grond van de beleidsregels zijn toegelaten vereist zijn. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan en deze beleidsregels bieden zullen in het merendeel van de gevallen afdoende zijn om extra ruimte ten behoeve van (mantel)zorg te realiseren. Dit neemt niet weg dat de specifieke behoeften van (mantel)zorg in voorkomende gevallen tot gevolg kunnen hebben dat de bouwmogelijkheden onvoldoende zijn. Deze beleidsregels hebben niet tot doel regels te stellen welke hiervoor een belemmering vormen. Het is daarom toegelaten om bij (mantel)zorg af te wijken van de in de beleidsregels genoemde maten en bepalingen. Voorwaarde om af te wijken van de beleidsregels is naast de vereiste van een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning dat de behoefte aan extra ruimte ten behoeve van de mantelzorg wordt afgestemd op de stedenbouwkundige waarden van het gebouw en de omgeving. Daarnaast mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat een nieuwe, zelfstandige woonruimte ontstaat omdat het verlenen van (mantel)zorg altijd ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie.

een bijbehorend bouwwerk bij een woning welke qua situering en bouwdiepte afwijkt van de in de beleidsregels genoemde dieptemaat van 3,0 meter maar waarbij deze afwijking zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als uit het oogpunt van redelijke eisen van welstand leidt tot een meer wenselijke situatie. Het afwijken van het bestemmingsplan om deze reden is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de overige van toepassing zijnde beleidsregels (oppervlakte en hoogte).

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in het kruimelgevallenbeleid opgenomen criteria geen medewerking aan een verzoek wordt verleend, wordt zowel het verzoek als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd. Verder wordt in het besluit uitdrukkelijk gemotiveerd waarom in een specifiek geval wordt afgeweken van het afwijkingenbeleid. Met een verwijzing naar de motivering in het afwijkingsbesluit kan eventuele (ongewenste) precedentwerking worden voorkomen.