

Beleidsregel voor bouw- en gebruiksactiviteiten in strijd met het planologisch regime 2020

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul op 4 februari 2020

1. Inleiding

1.1 aanleiding

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan af te wijken. De gevallen (de zogenaamde 'kruimelgevallen') waarin van het bestemmingsplan kan worden afgeweken zijn opgesomd in artikel 4, bijlage II van het Bor.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om gebruik te maken van artikel 4, bijlage II van het Bor in de genoemde gevallen.

Het is om verschillende redenen wenselijk om gemeentelijk beleid te hebben waarin nader omschreven is in welke gevallen gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid om op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a Wabo in samenhang met artikel 4 bijlage II van het Bor van het bestemmingsplan af te wijken:

1. de gevallen in artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn tamelijk ruim omschreven. Met een nadere uitwerking van dit artikel in een beleidsregel kan een concreter toetsingskader vastgesteld worden en kunnen vergelijkbare gevallen eenvoudiger gelijk beoordeeld worden. Willekeur en ad hoc besluiten in veel voorkomende concrete situaties worden voorkomen;
2. een afwegingskader is van belang om vergunningaanvragen binnen de wettelijke beslistermijn af te kunnen handelen. Een reguliere Wabo vergunningprocedure moet binnen 8 weken (+ eventueel verlenging met 6 weken) worden doorlopen. Als de wettelijke termijn wordt overschreden, dan ontstaat er een van rechtswege verleende vergunning. Met een afwegingskader hoeven niet alle aanvragen die in strijd met het bestemmingsplan zijn aan het college voorgelegd te worden en kunnen ze sneller getoetst en afgehandeld worden;
3. een afwegingskader geeft duidelijkheid aan een initiatiefnemer van een plan, zodat deze gemakkelijk vooraf zelf na kan gaan of voor zijn plan van het bestemmingsplan zal worden afgeweken. Indien het plan voldoet aan de beleidsregels zal er namelijk in de regel worden afgeweken van het bestemmingsplan. Indien dat niet het geval is, zal het plan aangepast moeten worden (uitzonderingen in specifieke gevallen daargelaten).

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt een aantal algemene aspecten van de toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor aan bod. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsregels voor de toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor artikelsgewijs vastgelegd. Tenslotte volgt in hoofdstuk 4 een toelichting op de beleidsregels.

1.3 Procedure en inwerkingtreding

Na de vaststelling zal deze beleidsregel op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

Hoofdstuk 2 Algemeen

2.1 Algemene bepalingen:

Voor toepassing van deze beleidsregel moet, behalve aan de in hoofdstuk 3 genoemde specifieke voorwaarden per geval, tevens (voor zover relevant) aan de volgende algemene bepalingen worden voldaan:

- het plan moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden belemmerd. Indien sprake is van een vergunningplicht voor de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo) dient voldaan te worden aan de vereisten van welstand;
- indien vóór de voorgevelrooilijn afgeweken wordt, mogen de zichtlijnen vanuit de aangrenzende woningen/gebouwen niet belemmerd worden en moet de verkeersveiligheid gewaarborgd zijn;
- de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden of kunnen worden benadeeld door het afwijken van het bestemmingsplan;
- een planschadeverhaalsovereenkomst moet zijn ondertekend.

Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de bepalingen in het desbetreffende bestemmingsplan omtrent de 'wijze van meten' toegepast.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Beleidsregels:

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- **Aan- en uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een woning dat door haar indeling en inrichting bestemd is hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van de woning;
- **Achtererfgebied:** erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
- **Achtergevel:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
- **Antenne-installatie:** Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- **Bebouwde kom:** het op grond van een beoordeling van de feitelijke situatie en aard van de omgeving te begrenzen gebied met aaneengesloten bebouwing.
- **Beleidsregel:** de beleidsregel voor bouw- en gebruiksactiviteiten in strijd met het planologische regime (artikel 4 van bijlage II van het Bor) van de gemeente Valkenburg aan de Geul
- **Beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de hoofdbewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- of uitbouw en aangebouwd bijgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- **Bestaand gebruik:** het gebruik, incl. overgangsrecht, dat op grond van het bestemmingsplan is toegelaten en/of via een omgevingsvergunning is toegelaten.
- **Bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of ander bouwwerk met een dak;
- **Bijgebouw:** een al dan niet vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, vorm, constructie of afmetingen onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- **Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- **CIZ:** Centrum Indicatiestelling Zorg;
- **Daknok :** hoogste punt van een schuin dak;
- **Dakvoet:** laagste punt van een schuin dak;
- **Erf:** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- **Erker:** een kleine grondgebonden uitbreiding van één bouwlaag aan de voorgevel van een woning;
 - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- **GGD:** Gemeenschappelijke Gezondheid Dienst;
- **Hoofdgebouw:** een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming de belangrijkste is;
- **Kleinschalig bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, in tegenstelling tot een beroepsmatig gebruik van een woning, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wabo geldt;
- **Mantelzorg:** alle vormen van langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten

- voor elkaar overstijgt. Bij de mogelijk hiervoor benodigde extra woonruimte dient er op het perceel in totaliteit sprake te zijn van bewoning door één huishouden;
- **Mantelzorgcompliment:** Een geldelijke blijk van waardering voor het bieden van Mantelzorg;
 - **Openbaar toegankelijk gebied:** weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 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 uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
 - **Openbare weg:** weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;
 - **Overkapping:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak, met maximaal één wand;
 - **Peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - **Permanente bewoning:** van permanente bewoning is sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont;
 - **Recreatiewoning:** een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben; Recreatiewoningen zijn gelegen op een complex met verblijfsrecreatie als hoofdfunctie, bestaande uit meerdere recreatiewoningen voor tijdelijke verhuur door de exploitant of beheerder van het complex, eventueel in combinatie met andere vormen van recreatief verblijf (toeristische plaatsen, stacaravans, chalets);
 - **Uitbreiding:** een aan- of uitbouw aan een hoofdgebouw;
 - **Vakantiewoning:** een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben en waar permanente bewoning door hetzelfde huishouden niet is toegestaan.
 - **Voorerfgebied:** het erf dat buiten het achtererfgebied is gelegen;
 - **Voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
 - **Voorgevelrooilijn:** voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan of de beheersverordening;
 - **WMO:** Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
 - **Woning:** een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
 - **Woonwagen:** voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;
 - **Zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
 - **Zijgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2

(Bor , bijlage II, artikel 4 lid 1):

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan:

Dit artikel is niet van toepassing op vakantiewoningen.

Binnen de bebouwde kom

Een afwijking is mogelijk voor:

A: *Bijbehorende bouwwerken bij woningen, met dien verstande dat:*

1. deze niet mogen worden gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak voor hoofdgebouwen mag maximaal 80 m² bedragen, mits het perceel voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
3. de op grond van het bestemmingsplan toelaatbare inhoud van de gebouwen (inclusief binnenplanse ontheffing) mag met niet meer dan 10% worden overschreden;
4. de goothoogte maximaal 5 meter mag bedragen en bij een dakhelling van 0 graden (plat dak) de hoogte maximaal 0.3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag liggen;
5. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 3 meter moet bedragen;
6. indien de perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied, dient minimaal 2 meter uit deze perceelsgrens te worden gebouwd.
7. bij vrijstaande woningen aan één zijde in of minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd en één zijdelingse perceelsgrens onbebouwd blijft;
8. bij halfvrijstaande woningen in of minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
9. de uitbreiding is bedoeld voor vergroting van het woongenot.

B: *In afwijking van het bepaalde in A, lid 1 t/m 6 geldt voor erkers, luifels, balkons en ingangspartijen dat:*

1. de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de woning mag bedragen en de breedte van hoekerkers maximaal 50%. Deze bouwdelen dienen minimaal 0.5 meter uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
2. de voorzijde maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn van de woning mag liggen;
3. de oppervlakte van een erker maximaal 4 m² mag bedragen;
4. de hoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag plus 0.3 meter en niet hoger zijn dan 4 meter en de woning, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient 2 meter te zijn. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers, luifels, balkons en ingangspartijen bij een dubbel blok die tegelijk worden aangevraagd, is de voorgeschreven afstand van 2 meter tot de perceelsgrens niet van toepassing;
6. maximaal 1 (hoek)erker per woning.

C: In afwijking van het bepaalde in A, lid 1/m 6 geldt voor overkappingen en carports dat:

1. de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
2. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 2 meter moet bedragen;
3. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 5 meter is;
4. de oppervlakte maximaal 30 m² op het zij- en/of achtererf buiten het bebouwingsvlak mag zijn. Het erf mag in totaal niet voor meer dan 50% met een maximum van 30 m² worden bebouwd.

D: In afwijking van het bepaalde in A en C mag bij een hoekperceel één van de twee voorgevelrooilijnen worden overschreden, met dien verstande dat:

1. Een bijbehorend bouwwerk voor de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - a. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels;
 - b. het bijbehorend bouwwerk ten minste 2 meter achter één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 - c. ten hoogste één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt;
 - d. het bijbehorende bouwwerk tenminste 2 meter uit het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd, mits de voorgevelrooilijn van de aangrenzende percelen niet wordt overschreden;
 - e. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden (platte dakconstructie) de hoogte maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag liggen;
 - f. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan de oppervlakte genoemd in dit artikel onder A2 en niet meer dan 50% van het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende perceel bedraagt.
2. Een carport voor de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - a. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels;
 - b. de carport ten minste 1 meter achter één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 - c. ten hoogste één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt;
 - d. de carport tenminste 2 meter uit het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd, mits de voorgevelrooilijn van de aangrenzende percelen niet wordt overschreden;
 - e. de bouwhoogte van een carport ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - f. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, waaronder de carport ook valt, niet meer bedraagt dan de oppervlakte genoemd in dit artikel onder A2 en dat niet meer dan 50% van het perceel wordt bebouwd.

E: Voor een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van bouwplannen die verband houden met uitbreidingen die als doel hebben het mogelijk maken van het verlenen van niet-professi-

onele zorg aan mensen met een beperking en waarvoor op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) een noodzaak aanwezig is, bestaat de mogelijkheid om op grond hiervan ontheffing te verlenen, voor zover de noodzaak aangetoond is.

Per geval zal een afweging gemaakt worden. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader en de nadere beleidsregels die op grond van de WMO voor mantelzorgwoningen en bijzondere woonvormen zijn opgesteld.

F: Voor uitbreidingen bij andere gebouwen dan woningen geldt dat een afwijking van het bestemmingsplan alleen mogelijk is voor bouwwerken die voldoen aan de kenmerken van artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor.

Daarbij geldt dat de oppervlakte van een perceel of van aaneengesloten en qua gebruik bij elkaar horende percelen die op grond van het bestemmingsplan bebouwd mag worden door de afwijking van het bestemmingsplan met niet meer dan 50% mag worden vergroot.

G: Voor het realiseren van een winterterras bij een horecabedrijf geldt dat een afwijking van het bestemmingsplan alleen mogelijk is als voldaan wordt aan de criteria vastgelegd in het gemeentelijke beleid voor terrassen en de gemeentelijke welstandsnota

Buiten de bebouwde kom:

Een afwijking is mogelijk voor:

A: Bijbehorende bouwwerken bij woningen die voldoen aan de kenmerken van artikel 4 lid 1 van het Bor, met dien verstande dat:

1. deze niet mogen worden gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak voor hoofdgebouwen mag maximaal 80 m² bedragen, mits het perceel voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
3. de op grond van het bestemmingsplan toelaatbare inhoud van de gebouwen (inclusief binnenplanse ontheffing) mag met niet meer dan 10% worden overschreden;
4. de goothoogte maximaal 5 meter mag bedragen en bij een dakhelling van 0 graden (plat dak) de hoogte maximaal 0.3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingvloer mag liggen;
5. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 3 meter moet bedragen;
6. de afstand tussen vrijstaand bijgebouw en hoofdgebouw niet meer dan 20 meter mag bedragen (loodrecht gemeten);
7. indien de perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied, dient minimaal 2 meter uit deze perceelsgrens te worden gebouwd;
8. bij vrijstaande woningen aan één zijde in of minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd en één zijdelingse perceelsgrens onbebouwd blijft;
9. bij halfvrijstaande woningen in of minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
10. de uitbreiding is bedoeld voor vergroting van het woongenot.

B: In afwijking van het bepaalde in A, lid 1 t/m 6 geldt voor erkers, luifels, balkons en ingangspartijen dat:

1. de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de woning mag bedragen en de breedte van hoekerkers maximaal 50%. Deze bouwdelen dienen minimaal 0.5 meter uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
2. de voorzijde maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn van de woning mag liggen;
3. de oppervlakte van een erker maximaal 4 m² mag bedragen;
4. de hoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag plus 0.3 meter en niet hoger zijn dan 4 meter en de woning, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te zijn. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers, luifels, balkons en ingangspartijen bij een dubbel blok die tegelijk worden aangevraagd, is de voorgeschreven afstand van 2 meter tot de perceelsgrens niet van toepassing;
6. maximaal 1 (hoek)erker per woning is toegestaan.

C: In afwijking van het bepaalde in A, lid 1 t/m 6 geldt voor overkappingen en carports dat:

1. de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
2. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 1 meter moet bedragen;
3. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 3 meter moet bedragen.

D: In afwijking van het bepaalde in A en C mag bij een hoekperceel één van de twee voorgevelrooilijnen worden overschreden, met dien verstande dat:

1. Een bijbehorend bouwwerk vóór de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mag worden gebouwd, mits;
 - a. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels;
 - b. het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 meter achter één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 - c. ten hoogste één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt;
 - d. het bijbehorende bouwwerk tenminste 2 meter uit het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd, mits de voorgevelrooilijn van de aangrenzende percelen niet wordt overschreden;
 - e. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden (platte dakconstructie) de hoogte maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag liggen;
 - f. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan de oppervlakte genoemd in dit artikel onder A2 en niet meer dan 50% van het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende perceel bedraagt.

2. Een carport voor de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - a. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels;
 - b. de carport ten minste 1 meter achter een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 - c. ten hoogste één naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt;
 - d. de carport tenminste 2 meter uit het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd, mits de voorgevelrooilijn van de aangrenzende percelen niet wordt overschreden;
 - e. de bouwhoogte van een carport ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 - f. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, waaronder de carport ook valt, niet meer bedraagt dan de oppervlakte genoemd in dit artikel onder A2 en dat niet meer dan 50% van het perceel wordt bebouwd.

E: Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van bouwplannen die verband houden met uitbreidingen die als doel hebben het mogelijk maken van het verlenen van niet-professionele zorg aan mensen met een beperking en waarvoor op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) een noodzaak aanwezig is (mantelzorg), bestaat de mogelijkheid om op grond hiervan ontheffing te verlenen, voor zover de noodzaak aangetoond is.

Per geval zal een afweging gemaakt worden. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van het algemeen afwegingskader en de nadere beleidsregels die op grond van de WMO voor mantelzorgwoningen en bijzondere woonvormen zijn opgesteld.

F: Voor uitbreidingen bij andere gebouwen dan woningen geldt dat een afwijking van het bestemmingsplan alleen mogelijk is voor bouwwerken die voldoen aan de kenmerken van artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor, mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

Daarbij geldt dat de oppervlakte van een perceel of van aaneengesloten en qua gebruik bij elkaar horende percelen die op grond van het bestemmingsplan bebouwd mag worden door de afwijking van het bestemmingsplan met niet meer dan 50% mag worden vergroot.

Artikel 3

(Bor , bijlage II, artikel 4, lid 2):

Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening:

Een afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk voor een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen, als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van bijlage II van het Bor, die voldoen aan de kenmerken van artikel 4 lid 2 van het Bor, mits zorgvuldig onderbouwd.

Artikel 4

(Bor , bijlage II, artikel 4, lid 3):

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk:

Een afwijking van het bestemmingsplan voor bouwwerken geen gebouw zijnde die voldoen aan de kenmerken van artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Bor. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen bij grondgebonden woningen en vakantie- en recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan en niet grenzend aan de openbare ruimte mag maximaal 3 meter bedragen mits deze op minimaal 1 meter achter de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen in zij- en achtertuinten bij hoekwoningen mag maximaal 2 meter bedragen mits:
 - het een erf- of terreinafscheiding betreft die bestaat uit een open constructie;
 - geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaatsvindt;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag maximaal 2 meter bedragen mits:
 - de breedte maximaal 1,5 meter bedraagt en deze haaks op de voorgevel van de woning wordt geplaatst;
 - de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 meter is;
 - het een erf- of terreinafscheiding betreft die bestaat uit een open constructie;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- d. een combinatie van de onder a. t/m c. genoemde bepalingen is mogelijk;
- e. wanneer van een combinatie van de bepalingen onder a. en c. plaatsvindt dan mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor het tussenliggende perceelsgedeelte maximaal 2 meter bedragen mits deze op gelijke wijze wordt uitgevoerd.

Artikel 5

Bor , bijlage II, artikel 4 lid 4:

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

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend indien (bij een vergunningplicht voor de activiteit 'bouwen') voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand, waarbij in elk geval zorgvuldig rekening wordt gehouden met precedentes bij naburige gebouwen of op naburige percelen tot een periode van 10 jaar geleden vanaf het moment van de aanvraag.

Voor het plaatsen van een dakopbouw op een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de dakopbouw mag uitsluitend op het achterdakvlak worden geplaatst, mits dit achterdakvlak afgekeerd is van de openbare ruimte;
- b. de dakopbouw mag de bestaande daknok van de woning met maximaal 1 meter overschrijden;
- c. de dakopbouw dient ten minste 1 meter uit de zijdelingse dakrand te worden geplaatst.

Artikel 6

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 5:

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m:

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt alleen verleend indien aantoonbaar voldaan wordt aan het gemeentelijk antennebeleid.

Artikel 7

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 6:

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

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend voor een installatie als bedoeld in bijlage II, artikel 4, lid 6 van het Bor, mits zorgvuldig onderbouwd.

Artikel 8

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 7:

een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd:

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend voor een installatie als bedoeld in bijlage II, artikel 4, lid 7 van het Bor, mits zorgvuldig onderbouwd.

Artikel 9

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 8:

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

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, mits zorgvuldig onderbouwd.

Artikel 10

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 9:

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein:

Het beleid geldt voor een aantal te onderscheiden categorieën .

1. **Gebouw, een woning of woongebouw zijnde:**

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. In de onderbouwing dient in ieder geval aangetoond te worden dat:

- de nieuwe functie past binnen de omgeving;
- de nieuwe functie niet tot een toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk leidt met onevenredig negatieve ruimtelijke gevolgen voor de omgeving;
- de nieuwe functie geen onevenredig negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Ingeval sprake is van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad moet aanvullend aangetoond worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

2. **Gebouw, een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw aan een woning voor `mantelzorg zijnde:**

Voor het gebruik van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg gelden de volgende voorwaarden:

- afwijking wordt uitsluitend verleend voor percelen waarop een (bedrijfs-) woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- per bouwperceel is maximaal 1 aan- of uitbouw of aan de woning gebouwd bijgebouw als mantelzorgvoorziening toegestaan;
- er is op objectieve wijze vastgesteld dat er sprake is van mantelzorg, door middel van een indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een beschikking van de Gemeenschappelijke Gezondheid Dienst (GGD). In beide gevallen worden als toetsingscriteria de toetsingscriteria voor het landelijke Mantelzorgcompliment toegepast;
- de specifieke beleidsregels voor aan- of uitbouwen of bijgebouwen, zoals opgenomen onder artikel 2 en 3, worden in acht genomen;
- de afwijking heeft niet tot gevolg dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- er is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de betreffende aan- of uitbouw of aan de woning gebouwd bijgebouw (gezondheid, veiligheid, milieuhinder);
- er dient voldaan te worden aan de nieuwbouweisen zoals opgenomen in het bouwbesluit voor woonfuncties tenzij aan deze eisen in de specifieke omstandigheden in redelijkheid niet voldaan kan worden. In die situatie kan afwijking verleend worden tot het nivo van de eisen bestaande bouw voor woonfuncties.

3. **Gebouw, een woning, een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw voor de uitoefening van een aan- huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijnde:**

- afwijking wordt uitsluitend verleend voor percelen waarop een (bedrijfs-) woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;

- de activiteiten mogen uitsluitend uitgeoefend worden door de hoofdbewoner(s);
- het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 60 m²;
- ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten moet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte detailhandel die causaal verband houdt met en ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden;
- de afwijking mag niet tot gevolg hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- aangetoond moet zijn dat geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat;
- voldaan dient te worden aan de nieuwbouweisen zoals opgenomen in het bouwbesluit voor de betreffende gebruiksfuncties tenzij aan deze eisen in de specifieke omstandigheden in redelijkheid niet voldaan kan worden. In die situatie kan afwijking verleend worden tot het nivo van de eisen bestaande bouw voor de betreffende gebruiksfuncties.

4. Gebouw, geen woning of woongebouw zijnde:

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. In de onderbouwing dient in ieder geval aangetoond worden dat:

- de nieuwe functie past binnen de omgeving;
- de nieuwe functie niet tot een toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk leidt met onevenredig negatieve ruimtelijke gevolgen voor de omgeving;
- de nieuwe functie geen onevenredig negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Ingeval sprake is van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad moet aanvullend aangetoond worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

5. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het veranderen van de bestaande functie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 10:

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning:

Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning.

Artikel 12

Bor , bijlage II, artikel 4, lid 11

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

Een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk, mits zorgvuldig onderbouwd.

Artikel 13

Hardheidsclausule

Kortheidshalve wordt verwezen naar artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin de hardheidsclausule voor beleidsregels is opgenomen.

Hoofdstuk 4 Toelichting

4.1 Toelichting:

In de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen begripsbepalingen en inhoudelijke beleidsregels. Het doel van de begripsbepalingen is het voorkomen van misverstanden bij de interpretatie van gehanteerde begrippen. Voor de begripsbepalingen is aangesloten bij de begripsbepalingen van het Bor.

De inhoudelijke beleidsregels geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo in afwijking van het bestemmings-

plan kan worden verleend. Deze beleidsregels houden een nadere uitwerking in van de in artikel 4, bijlage II Bor aangewezen gevallen waarin afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. In deze toelichting zal daar waar nodig een nadere motivering/uitleg worden gegeven voor (de nuancering van de) betreffende beleidsregels.

1 Begripsbepalingen

Bij het formuleren van de in de beleidsregels gehanteerde definities is aansluiting gezocht bij de definities die in de Wabo en het Bor worden gebruikt. Een aantal definities is afkomstig uit andere beleidsregels zoals bestemmingsplannen en de gemeentelijke Omgevingsverordening.

2 Een bijbehorend bouwwerk

Bij deze afwijking wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen en andere gebouwen.

Woningen

De meeste voorkomende aanvragen hebben betrekking op het uitbreiden van of het plaatsen van een bijgebouw bij een woning. Binnen bepaalde grenzen kan dat vergunningsvrij worden gedaan. Ondanks de beperkingen die nu zijn opgenomen in het Bor, blijft er behoefte bestaan om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften. Hiervoor kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwen op het voor- en achtererfgebied.

In principe wordt er geen medewerking verleend voor het bebouwen van het voorerfgebied. Juist de situering aan de voorkant van een hoofdgebouw is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die gevallen waarbij sprake is van ondergeschikte onderdelen, zoals erkers. Voor de voorwaarden hiervoor is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande praktijk.

Daarnaast is een uitzondering gemaakt voor carports en overkappingen die maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mogen uitsteken (uiteraard met inachtneming van de algemene bepalingen!)

Tenslotte is een uitzondering gemaakt voor hoekpercelen daar waar sprake is van twee voorgevelrooilijnen en waar het bouwen van carports, overkappingen en erfafscheidingen betreft voor de logischerwijze niet als voorgevelrooilijn aan te merken lijn. Aan het oprichten van een erfafscheiding in deze situatie is het laten begroeien van de erfafscheiding (bestaande uit een overwegend open constructie) als voorwaarde bij het verlenen van de ontheffing opgenomen.

Bebouwing op het achtererfgebied zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel dient voorkomen te worden dat percelen volledig dichtslibben. Daarom is de maximaal toelaatbare hoeveelheid aan uitbreidingen van of bijgebouwen bij een woning gesteld op maximaal 50% van de oppervlakte van het perceel.

Bij uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning op het achtererfgebied dient voorkomen te worden dat smalle, ontsierende en moeilijk te onderhouden stroken grond ontstaan. Om deze reden wordt als eis gesteld dat op minimaal 2 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd. Voor de hoogte is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.

Tevens gelden uiteraard de algemene bepalingen. Voorts mag het beoogde gebruik van een uitbreiding of een bijgebouw niet afwijken van het gebruik van het (bestaande) hoofdgebouw.

Ander gebouw

De term ander gebouw omvat vele verschillende soorten gebouwen, zoals bedrijven, scholen, hotels, winkels, café's en dergelijke. Ook vakantiewoningen, zomerhuisjes en sommige stacaravans kunnen als 'ander gebouw' worden aangemerkt. Een afwijking van het bestemmingsplan kan om uiteenlopende redenen nodig zijn (grotere hoogte, oppervlakte, uitbreiding gebouw). Vanwege de diversiteit aan soorten gebouwen is het niet wenselijk voor deze categorie eenduidige beleidsregels op te stellen die aan de ene kant voldoende bebouwingsmogelijkheden bieden en aan de andere kant waarborgen dat er geen onwenselijke situaties ontstaan.

Voor andere gebouwen geldt dan ook dat naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden beoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan toelaatbaar is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Tevens gelden uiteraard de algemene bepalingen. Voorts mag het beoogde gebruik van een uitbreiding of een bijgebouw niet afwijken van het gebruik van het (bestaande) hoofdgebouw.

Het verschil tussen binnen en buiten bebouwde kom zit in de afstand tussen bijgebouw en hoofdgebouw (max. 20 meter). In het buitengebied is vaker sprake van grotere percelen. Om een versnippering van versterking tegen te gaan en de bebouwing in het buitengebied geclusterd te houden is een maximale afstand tussen gebouwen aangehouden van 20 meter. Voor het overige zijn woningen en andere gebouwen en de bijbehorende afwijkingmogelijkheden binnen en buiten de bebouwde kom gelijkgesteld.

3 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Onder deze afwijkingmogelijkheid vallen gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient door de initiatiefnemer goed te worden gemotiveerd waarom het gebouw op die plek noodzakelijk is en waarom een afwijking nodig is. Ook dient de initiatiefnemer zorgvuldig te onderbouwen dat er geen alternatieven zijn waarvoor geen afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het kan bij deze afwijking gaan om speeltoestellen, vlaggenmasten, lichtmasten op een sportterrein of een kleine tribune, een goot voor kuilvoer, een verticaal staande opslagtank voor bijvoorbeeld CO₂ of een bassin. Zo kunnen we eindeloos veel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedenken, die niet groter zijn dan 50 m² en niet hoger dan 10 meter. Vanwege de diversiteit aan soorten bouwwerken is het niet wenselijk voor deze categorie eenduidige beleidsregels op te stellen die aan de ene kant voldoende bebouwingmogelijkheden bieden en aan de andere kant waarborgen dat er geen onwenselijke situaties bestaan.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Een uitzondering op bovenstaande zijn de erf- en terreinafscheidingen. Juist bij hoekwoningen bestaat er doorgaans de behoefte om in de zijtuin (aangrenzend aan de openbare ruimte) een erfafscheiding te plaatsen. Hierbij spelen vaak tegengestelde belangen een rol: het privé belang van het optimaal benutten van het eigen erf, het algemene stedenbouwkundig belang van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en het belang van de burens van een onbelemmerd uitzicht.

Het algemeen belang is erbij gediend om de ruimtes die direct grenzen aan de openbare ruimte open te houden. Dit zorgt voor 'lucht en openheid' hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Daar staat tegenover dat tegen het aanbrengen van beplanting (bijvoorbeeld in de vorm van hagen) niets is te doen (tenzij de verkeersveiligheid in het geding is). Het belang van uitzicht gaat dus niet altijd op. Overigens draagt een groene afscherming van percelen ook vaak bij aan een aangenaam straatbeeld.

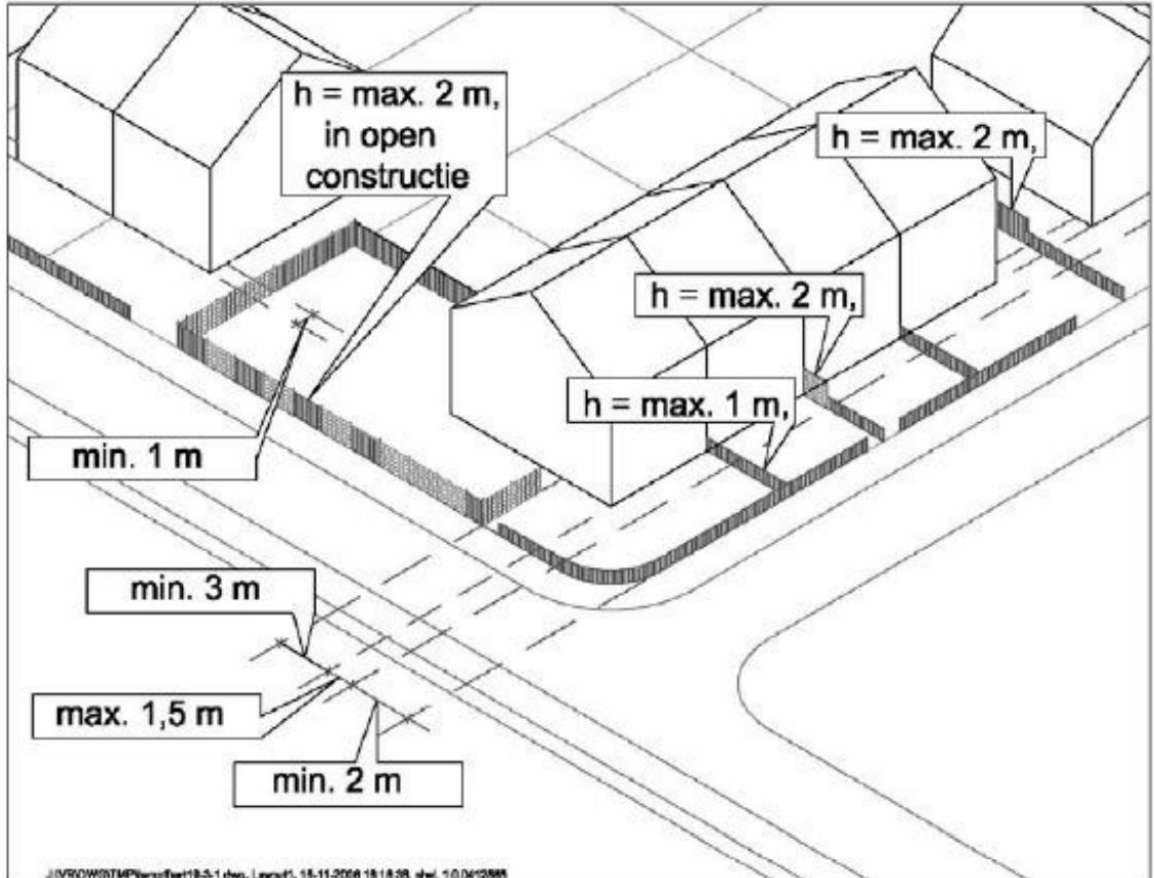
Om zoveel mogelijk aan alle belangen tegemoet te komen is het mogelijk om in de zijtuinen erfafscheidingen tot 2 meter hoogte toe te staan mits deze een open constructie hebben. Deze open constructie zorgt ervoor dat er óf voldoende zicht is op het perceel en er een zichtbare relatie is met de omgeving óf (meest voor de hand liggend) dat de open constructie wordt begroeid met klimplanten, zoals bij het veel toegepaste betongaas.

Voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn geldt in principe een restrictief beleid. Het komt met name bij halfvrijstaande of aaneengesloten woningen voor dat op de erfgrans 'tussen de voordeuren' een kleine afscheiding wordt geplaatst, veelal i.v.m. de privacy of in de vorm van een windscherm.

Op zich bestaan er weinig problemen tegen dergelijke afscheidingen mits deze een beperkte diepte hebben. Vandaar dat een maximale diepte van 1,5 meter is opgenomen met aanvullend een minimale afstand tot de openbare weg van 2 meter.

Een combinatie van de verschillende bepalingen is mogelijk. Zo kan een afscheiding in een zijtuin van een hoekwoning bestaan uit een muurtje tot 1 meter hoog (vergunningsvrij) met daarboven een open constructie.

De tekening geeft de in artikel 5 geformuleerde bepalingen visueel weer.



5 Dakkapellen en dakopbouwen

Dakkapel

Een dakkapel is een, met dakpannen omringde, (ondergeschikte) toevoeging aan een schuine kap. Indien voor een dakkapel een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota en het advies van de welstands/monumentencommissie.

Dakopbouw

Met een dakopbouw wordt een nieuwe ruimte gecreëerd of een bestaande ruimte vergroot door het aanbrengen van een nieuwe bouwlaag op een plat dak of door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

Het is niet bezwaarlijk om eenzelfde dakopbouw te maken als die bij een naburige woning of ander hoofdgebouw indien de omstandigheden gelijk zijn. Het gaat dan vaak om rijtjeshuizen waarbij in het verleden op een naburig huis al een dakopbouw is gemaakt en waarbij de situatie gelijk is in het geval van de gevraagde dakopbouw. Meestal ontstaat er dan weer een nieuwe eenheid. Het welstandsaspect is hierbij dan ook van doorslaggevend betekenis om wel of geen afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Er is ook ruimte nodig om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken voor dakopbouwen die nog geen precedent kennen maar dat zelf zullen worden, omdat zij als eerste in een mogelijke reeks worden gebouwd. Het spreekt vanzelf dat de welstandaspecten van die eerste dakopbouw een grote rol vervullen bij de afwegingen om wel of geen afwijking te verlenen. Het dient immers een beeld vooruit te werpen naar toekomstige ontwikkelingen; bij rijtjeshuizen meer dan bij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen.

6 Antenne-installatie

Mobiele telefonie is niet meer uit de samenleving weg te denken; iedereen wil overal bereikt kunnen worden (bereik en capaciteit van de antennes zijn hierbij sleutelwoorden). Er moeten dan ook voldoende antennes met voldoende (zend)capaciteit zijn. Uitgangspunt is dat in Valkenburg aan de Geul een optimale dekingsgraad voor mobiele telefonie wordt bereikt, mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en- of natuurlijke waarden niet onevenredig worden geschaad.

Antenne-installaties dienen zoveel mogelijk te worden aangepast aan het karakter van de omgeving om te voorkomen dat het aanzicht in landschappelijk en/of stedenbouwkundig opzicht te veel wordt

aangetast. Deze aanpassing kan bijvoorbeeld worden geoptimaliseerd door gebruikmaking van bestaande reclamemasten of –zuilen, elektriciteitsmasten, schoorstenen, lichtmasten, dakspanten, etc. Bij de plaatsbepaling binnen de bebouwde kom en voor zover geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande gebouwen of bouwwerken, verdient de plaatsing op bedrijfslocaties en (grote) infrastructurele voorzieningen (hoofdweg/spoorlijn/hoogspanningsmasten) de voorkeur. Middels de gestelde criteria wordt voorkomen dat er onevenredige landschappelijke en/of stedenbouwkundige verstoringen zullen ontstaan. Met site-sharing en roaming kan het aantal antennelocaties worden beperkt.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat op grond van de bouw-, ruimtelijke en milieuregelgeving een vergunning niet mag worden geweigerd om redenen van gezondheid. Evenmin mogen aan de vergunning voorwaarden worden verbonden die hierop betrekking hebben. Dit neemt niet weg dat veel bezwaren tegen antennes hierop zijn gebaseerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat hoe dichter de antennes bij de gebruikers staan, hoe lager de uitgezonden vermogens. Uit diverse onderzoeken (erkend door de Rijksoverheid) blijkt dat geen aanwijzingen bestaan voor negatieve korte termijneffecten van GSM en UMTS-signalen op de gezondheid en het welbevinden. Over lange termijneffecten bestaat nog geen helderheid.

7 Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

In deze wordt onder een warmtekrachtkoppeling verstaan: de gecombineerde opwekking van warmte en elektriciteit of mechanische energie door verstoking van een brandstof, waarvan de warmte nuttig gebruikt wordt, anders dan voor de productie van elektriciteit. Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Overigens komen in onze gemeente geen glastuinbouwbedrijven voor en op basis van het geldende Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is nieuwvestiging daarvan in Zuid-Limburg uitgesloten.

8 Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

Artikel 5 lid 2, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet luidt als volgt:

‘Bij ministeriële regeling kunnen afvalstoffen of reststoffen, categorieën afvalstoffen of reststoffen of eindproducten van bij die regeling omschreven bewerkingsprocedures worden aangewezen, indien er naar het oordeel van Onze Minister geen landbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan dat deze stoffen als meststof worden verhandeld of bij de productie van meststoffen worden gebruikt.’

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

9 Wijzigen gebruik bouwwerken

Hier gaat het om een functiewijziging van een bouwwerk. Ook hiervoor geldt dat het vrijwel ondoenlijk is om hiervoor gedetailleerde en algemeen geldende beleidsregels vast te stellen omdat de omstandigheden, waarin het verzoek om een functiewijziging zich kan voordoen, zeer divers kunnen zijn. Bovendien is er altijd sprake van maatwerk.

De wetgever heeft het over een bouwwerk. Dat zijn dus alle denkbare bouwwerken; van een verkeersbord of een zendmast tot aan een schuurtje- of een gemeentewerf. De wetgever verdeelt bouwwerken in twee categorieën:

- gebouwen, en;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er zijn zeer diverse bouwwerken die geen gebouwen zijn. De functie die zij hebben is eveneens zeer divers. De functie van een beeldhouwwerk of kunstwerk is om de visuele beleving te prikkelen en daarbij gevoelens van behagen of onbehagen op te roepen. De functie van een erfafscheiding is om het grensgebied tussen twee verschillende kadastrale percelen te markeren. De functie van een lantaarnpaal is om een bepaald gebied daaronder te verlichten. De functie van een hoogspanningsmast is om elektriciteitsleidingen te dragen.

Zover de fantasie reikt zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te benoemen met de heel specifieke functie daarvan. Het kenmerk van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is dus dat zij ontworpen zijn voor een heel specifieke functie en nagenoeg niet geschikt zijn voor een andere functie.

Natuurlijk is het denkbaar om een zendmast te gebruiken als een vlaggenmast. Omgekeerd ligt het minder voor de hand. Wat wel vaak voorkomt is dat een lantaarnpaal wordt voorzien van een lichtreclame. Volgens vaste jurisprudentie krijgt die lantaarnpaal er dan een functie bij. Dat kan dan in strijd zijn met een bestemmingsplan. De lantaarnpaal is ook onmiddellijk niet meer vergunningsvrij. Om alle triviale discussie over functiewijzigingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde te weren, is het praktisch om juist geen afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

11 Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

In de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn terreinen voor recreatiewoningen aanwezig. Permanente bewoning van dergelijke woningen is ongewenst. Het is niet wenselijk om door middel van een ontheffing het (overheids-) beleid om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan te doorkruisen. Ontheffing van dit gebruik wordt dan ook niet verleend.

12 Planschadeverhaalsovereenkomst

Gelet op de economische uitvoerbaarheid van de (bouw)plannen waarvoor een ontheffing noodzakelijk is wordt ter afwenteling van de eventueel voor de gemeente optredende planschadekosten een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Binnen onze gemeente is een format in gebruik van een dergelijke overeenkomst. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de eventuele planschadekosten voor rekening komen van de initiatiefnemer van het plan. Indien initiatiefnemer niet (tijdig) meewerkt aan het sluiten van deze overeenkomst kan geen medewerking worden verleend aan zijn aanvraag/plan op het moment dat dit plan niet past binnen het bestemmingsplan.

De reden hiervoor is dat niet kan worden aangetoond dat de noodzakelijke planologische maatregel (afwijking bestemmingsplan) voor de gemeente economisch uitvoerbaar is. In dat geval is het niet verstandig om medewerking te verlenen