

Planologisch afwijkingenbeleid 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

Heeft overwogen dat:

- zij op 14 mei 2019 het Planologische afwijkingenbeleid hebben vastgesteld;
- dit beleid is bedoeld een goede ruimtelijke onderbouwing te geven in specifieke gevallen af te kunnen wijken van een bestemmingsplan of beheerverordening;
- het Planologisch afwijkingenbeleid op 28 mei 2019 bekend is gemaakt in Gemeenteblad 130367;
- nadien de volgende wijzigingen van het afwijkingenbeleid zijn vastgesteld:
 - op 21 september 2021: toevoeging begrip 'Bebouwde kom' aan paragraaf 3.3;
 - op 8 maart 2022: vaststelling van de Notitie toepassen beleid parkeren bij beroepen of bedrijven aan huis en B&B aan huis als uitwerking van de bepalingen hierover in paragraaf 3.13.2;
 - op 20 juni 2022: vaststelling Beleidsregels bijbehorende bouwwerken percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek;
- het wenselijk is deze wijzigingen te verwerken in het Planologisch afwijkingenbeleid en de geconsolideerde versie van dit beleid te publiceren;
- daarmee ook uitvoering te geven aan artikel 6 van de Bekendmakingswet.

Gelet op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Besluit:

Het Planologisch afwijkingenbeleid, vastgesteld op 14 mei 2019 en gewijzigd bij besluit van 21 september 2021, 8 maart 2022 en 20 juni 2022, geconsolideerd vast te stellen en bekend te maken.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Deze beleidsregels gaan over de wijze waarop binnen de gemeente Súdwest-Fryslân toepassing wordt gegeven aan de planologische afwijkingmogelijkheden. Meer specifiek betreft het de afwijkingmogelijkheden die de wetgever het college heeft gegeven op grond van de zogenaamde 'kruimellijst'. Deze regeling is neergelegd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Voor de wijze van toepassing heeft het college op 24 juni 2014 de eerste versie van het planologisch afwijkingenbeleid vastgesteld.

Op 23 juni 2015 heeft het college de gewijzigde versie van het planologisch afwijkingenbeleid vastgesteld. Die herziening van het beleid was noodzakelijk vanwege de wijziging van het Bor, waarbij de regels voor vergunningvrij bouwen en de kruimellijst op een aantal punten zijn aangepast. Ook zijn enkele wijzigingen in het beleid aangebracht omdat het beleid op sommige punten niet overeenkwam met de wens aan bepaalde plannen medewerking te kunnen verlenen. Daarbij is gekozen voor zo concreet mogelijke regels omdat dit de efficiëntie en doorlooptijd bevordert.

Hoewel sindsdien geen wijzigingen in het Bor zijn aangebracht, is het toch wenselijk het beleid weer te actualiseren. Hierbij zullen de regels voor enkele categorieën van gevallen worden aangepast. Enkele van deze aanpassingen zijn het gevolg van het toepassen van de hardheidsclausule bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Daarnaast zijn er enkele wijzigingen aangebracht die vanuit de praktijk zeer gewenst zijn terwijl deze ruimtelijk gezien niet onaanvaardbaar zijn. Dit betreft onder andere een uitbreiding van de mogelijkheden voor het realiseren van erfafscheidingen bij woningen in hoeksituaties en het opnemen van de mogelijkheid om aangebouwde bijbehorende bouwwerken te realiseren bij recreatiewoningen tot een totale oppervlakte van 100 m².

1.2 Wettelijk kader

In artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken (en te bouwen) in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, tenzij er door middel van toepassing van de regels uit artikel 2.12 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10, lid 4 Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, in de gevallen, bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo. Dit artikel omvat een lijst waarin categorieën van gevallen staan omschreven en wordt ook wel de 'kruimellijst' genoemd. Indien een project (bouwplan, functiewijzigingsplan e.d.) voldoet aan de regels van dit artikel, kan het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) afwijken van het bestemmingsplan.

Met name in het kader van de rechtszekerheid, uniformiteit, transparantie en efficiëntie is het van belang beleidsregels te formuleren over de wijze waarop toepassing wordt gegeven aan deze afwijkingsmogelijkheden. Om die reden is dit beleid opgesteld als aanvullend toetsingskader. Op grond van dit beleid wordt bepaald of kan worden meegewerkt aan het project of niet.

1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Op het moment dat een aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, bepaalt de wet dat de aanvraag aangemerkt moet worden als een verzoek af te wijken van het bestemmingsplan. Het college moet dan bepalen of het bereid is af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Naast de reguliere afwijkingsmogelijkheden die in de bestemmingsplannen zijn neergelegd, kan het college ook op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan.

Het college kan alleen afwijken als een project voldoet aan de omschrijving van de categorieën van gevallen die zijn opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Bor. Daarna moet het college bepalen of het daartoe bereid is. In deze notitie staan de regels waarmee bepaald wordt of meegewerkt kan worden aan een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (voor de in de 'kruimellijst' omschreven gevallen).

1.4 Verordening Romte

Op 21 februari 2018 heeft de Provincie Fryslân een wijziging van de Verordening Romte vastgesteld. Door deze wijziging is de Verordening Romte ook van toepassing geworden op omgevingsvergunningen waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat voor ontwikkelingen die in strijd zijn met de regels van de Verordening Romte niet met toepassing van de 'kruimellijst' een omgevingsvergunning kan worden verleend.

In zijn algemeenheid zullen ontwikkelingen die passen binnen de beleidsregels, ook in overeenstemming zijn met de Verordening Romte. Strijd met de regels van de Verordening Romte is echter op voorhand niet uit te sluiten. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning waaraan op grond van de 'kruimellijst' medewerking kan worden verleend, moet daardoor, voordat getoetst wordt aan deze beleidsregels, getoetst worden aan de Verordening Romte.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het algemene toetsingskader oftewel de algemene regels omschreven die in beginsel in het algemeen van toepassing zijn op alle categorieën gevallen. Een en ander is uiteraard afhankelijk van de situatie. Zo is de algemene regel over monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten uiteraard niet van toepassing op gebouwen die geen monumentale waarde hebben of percelen die niet zijn gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het algemene toetsingskader voor de planologische afwijkingsmogelijkheden, betreft onder andere het flankerend beleid en privaatrechtelijke regels.

In hoofdstuk 3 worden de specifieke beleidsregels omschreven op basis waarvan bepaald wordt of meegewerkt kan worden aan een verzoek af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 4, bijlage II van het Bor. In een aantal van de categorieën van gevallen wordt nader onderscheid en rubricering gemaakt. Dit wordt gedaan omdat sommige categorieën te algemeen zijn om in het geheel te vatten in regels. Dit betreft met name de categorie 'bijbehorende bouwwerken', waarin onder andere onderscheid wordt gemaakt tussen uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

Voor het noodzakelijke aanvullende onderscheid en rubricering binnen elke categorie vanuit het Bor, krijgt elk geval waarin onderscheid is gemaakt een afzonderlijke set van beleidsregels met een aanduiding, welke bestaat uit een nummer en (eventueel) een letter. Bij de aanduiding van iedere set wordt aangesloten bij het nummer van het van toepassing zijnde lid van artikel 4 van bijlage II van het Bor. Voor het onderscheid van gevallen binnen een categorie worden letters gebruikt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de regeling omtrent de hardheidsclausule.

Hoofdstuk 5 omvat de slotbepalingen, met een overzicht van de bijlagen en tot slot de titel van dit afwijkingenbeleid en de datum van inwerkingtreding.

Hoofdstuk 2 Algemene beleidsregels

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de beleidskeuzes en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten en regels voor bovengenoemde onderdelen uiteengezet worden. Bij het opstellen van de beleidsregels voor de planologische afwijkingmogelijkheden met betrekking tot de kruimellijst is rekening gehouden met flankerend beleid en privaatrechtelijke aspecten.

2.2 Flankerend beleid

Bij het opstellen van deze beleidsregels is getracht aan te sluiten op het flankerend beleid van de gemeente. Daarbij wordt onder andere gedoeld op de regels van het bestemmingsplan, de welstandsnota, monumentenbeleid, milieubeleid, sportbeleid, onderwijsbeleid, etc.

2.2.1 Relatie planologische afwijking en bestemmingsplan

De noodzaak om afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, is in het algemeen groter naarmate een bestemmingsplan ouder is. Een wat ouder bestemmingsplan sluit niet altijd meer aan op ruimtelijke inzichten en uitgangspunten en/of de maatschappelijke ontwikkelingen. Dit beleid zal dan ook voornamelijk van toepassing zijn op (bouw)plannen die worden gerealiseerd op gronden die zijn gelegen in de 'oudere' bestemmingsplannen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeente een uniform ruimtelijk beleid te voeren.

2.2.2 Relatie planologische afwijking en welstand

In artikel 12a van de Woningwet is aan de gemeenteraad de verplichting opgelegd een welstandsnota vast te stellen. De welstandstoets richt zich in beginsel naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dit betekent dat hoe explicieter en specifieker de (bebouwings-) mogelijkheden in een bestemmingsplan zijn geregeld, des te terughoudender dient welstand te zijn.

Algemene beleidsregel:

- In eerste instantie dient de welstandcommissie zich te richten naar de inhoud van het afwijkingenbeleid. Bij conflictsituaties tussen het welstandsadvies en het afwijkingenbeleid prevaleert het afwijkingenbeleid. Uitzonderingen gelden wanneer is aangegeven dat het welstandsadvies richtinggevend is. Dit houdt in dat het welstandsadvies zwaarwegend is bij de afweging of een afwijking al dan niet wordt verleend.

2.2.3 Relatie planologische afwijking en vergunningsvrije bouwwerken

Uitgangspunt van de Wabo is dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een (vooraf verleende) omgevingsvergunning. Uitzondering daarop vormen de vergunningvrije bouwwerken, zoals genoemd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. Het bestemmingsplan kan de bouw van de in dat artikel genoemde vergunningvrije bouwwerken niet beperken. De vergunningvrije bouwwerken, zoals genoemd in artikel 3 van bijlage II van het Bor, zijn qua bouwen vergunningsvrij maar moeten wel in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan (tenzij wordt afgeweken van het bestemmingsplan).

2.2.4 Relatie planologische afwijkingen en monumenten/beschermde stadsgezicht

Voor gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en panden binnen beschermde stads- en dorpsgezichten geldt dat geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van het monument of het beschermde stadsgezicht.

Algemene regel monumenten en beschermde stadsgezichten

- Het welstands- en/of monumentenadvies is zwaarwegend bij de afweging of medewerking wordt verleend aan een omgevingsvergunning in afwijking van de regels van het bestemmingsplan.

2.3 Privaatrechtelijke aspecten

Op het realiseren van een project zijn naast publiekrechtelijke regels (Wabo, Awb, Wm, Wnb, etc.) ook privaatrechtelijke regels van toepassing. Privaatrechtelijke regels kunnen soms in de weg staan aan vergunningverlening, maar niet zondermeer. In beginsel moet voor bouwprojecten vergunning worden verleend als het plan of project voldoet aan de regels van artikel 2.10 van de Wabo.

Privaatrechtelijke regels leiden in beginsel niet tot een weigering van de omgevingsvergunning. Zo kan iemand een vergunning aanvragen voor het bouwen van een schuur in de tuin van de buurman. Als deze schuur dan voldoet aan het toetsingskader (bouwverordening, bouwbesluit, welstand en bestemmingsplan), moet het college in beginsel de vergunning verlenen. Dit is alleen anders als door een andere belanghebbende aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Bijvoorbeeld doordat de eigenaar van het perceel geen toestemming geeft voor het uitvoeren van het

bouwproject. In dat geval kan het college de aanvraag niet in behandeling nemen en dus ook geen vergunning verlenen.

Het college dient privaatrechtelijke regels echter wel bij de beoordeling al dan niet af te wijken van het bestemmingsplan te betrekken. Indien evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg van het project staan, dient het college geen toepassing te geven aan de mogelijkheden af te wijken van het bestemmingsplan. De privaatrechtelijke aspecten die bij beoordeling van een verzoek om afwijking van belang zijn, kunnen worden onderverdeeld in beperkt zakelijke rechten, burennrecht en het eigendomsrecht.

2.3.1 Beperkt zakelijke rechten

Beperkt zakelijke rechten zijn rechten waarmee een eigendomsrecht is bezwaard. Een voorbeeld van een beperkt recht is het recht van erfdiensbaarheid. Is sprake van een dergelijk recht dan moet worden nagegaan of het verzoek om afwijking zal leiden tot een continue inbreuk c.q. ontoelaatbare hinder voor de uitoefening van dit beperkte recht. Als dit het geval is, zal mogelijk geen medewerking verleend worden aan een verzoek om afwijking.

2.3.2 Burennrecht

Het burennrecht in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek geeft onder andere regels omtrent hinder door het plaatsen van schuttingen, uitzicht, te realiseren lichtopeningen, afvoer van hemelwater, bouwen over de erf- of perceelscheiding, etc. Van onevenredige hinder is overigens pas sprake als het handelen onrechtmatig is. Wanneer niet voldaan wordt of voldaan kan worden aan bepalingen uit het burennrecht, wordt de burenn (eigenaar en eventueel huurder) gevraagd of ze kunnen instemmen met de plannen. Indien de burenn niet kunnen instemmen met het plan kan in beginsel geen medewerking aan een verzoek om afwijking worden gegeven. Deze belangen dienen meegewogen te worden in de afweging omtrent een verzoek om afwijking.

2.3.3 Eigendom

Leidt de toekenning van een planologische afwijking tot een inbreuk op het eigendomsrecht (zonder dat hiervoor toestemming is gegeven), dan wordt in beginsel geen planologische afwijking verleend. Een voorbeeld hiervan is het verankeren van een constructie in muren die eigendom zijn van een ander. Is een muur gemeenschappelijk eigendom dan is hierop het burennrecht van toepassing. Het gemeenschappelijk eigendom moet (indien nodig) door de aanvrager kunnen worden aangetoond.

Beleidsregels over privaatrechtelijke aspecten

- Indien bij een verzoek om planologische afwijking, privaatrechtelijke belemmering(en) voor de realisering van een bouwwerk aanwezig zijn, wordt van de aanvrager gevraagd een verklaring van de burenn te overleggen, waaruit blijkt dat deze akkoord gaan met realisatie van het voorgenomen project. Indien een dergelijke verklaring niet wordt overgelegd, wordt een afweging gemaakt waarbij zeer veel gewicht wordt gegeven aan de privaatrechtelijke aspecten die aan realisatie van het project in de weg staan.

2.4 Bezonning van tuinen en toetreding van daglicht

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 en het vergunningvrije bouwen teweeg kunnen brengen ten opzichte van het effect die realisatie van de bebouwing (voor zover deze afwijkt van vornoemde regels) met zich mee brengt. Het gaat dus om een vergelijking tussen hetgeen reeds op basis van bestaande regels is toegestaan ten opzichte van hetgeen dat wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van de toetreding van daglicht zal moeten worden beoordeeld wat het effect van het bouwplan is op de toetreding van daglicht bij de burenn. Het kan daarbij nodig zijn een onderzoek naar de gevolgen op dit punt uit te voeren.

Algemene beleidsregels voor bezonning van tuinen en toetreding van daglicht

- Bij bouwwerken tot een hoogte van 3 meter of de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,25 meter is geen nader onderzoek nodig. Is het te realiseren bouwwerk hoger dan wordt de aanvrager, indien duidelijk sprake zal zijn van schaduwwerking op het buurperceel, verzocht nader te onderbouwen dat de schaduwwerking niet onevenredig nadelig is voor gebruiksmogelijkheden van het buurperceel. Voor deze onderbouwing dient een bezonningsonderzoek overlegd te worden.

2.5 Stedenbouwkundige aspecten

De regels van het afwijkingenbeleid zijn erop gericht de ruimtelijke ondergeschiktheid van bijbehorende bouwwerken (niet zijnde hoofdgebouwen) ten opzichte van het hoofdgebouw te bewerkstelligen.

Algemene beleidsregel omtrent stedenbouwkundige aspecten

- Het plan mag niet resulteren in een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

2.6 Trendsetters

Het voortborduren op een eerder, nu ruimtelijk onwenselijke, vergunde situatie dient te worden voorkomen. Het geldende bestemmingsplan is in beginsel maatgevend. Toch is het veelal van belang dat nieuwe bouwwerken aansluiten op de ruimtelijke aspecten van bestaande bouwwerken. Nieuwe bouwwerken moeten zich voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

Bestaande bouwwerken met een afwijkende architectuur kunnen daarom, als deze voldoen aan de ruimtelijke normen en welstandstechnische kwaliteitseisen, aangemerkt worden als trendsetter. Voor bouwplannen die nagenoeg gelijk zijn aan de trendsetter(s), kan ook een omgevingsvergunning worden verleend. Dit zijn de trendvolgers.

1. Trendsetter
 - Er is sprake van een trendsetter wanneer voor een bestaand bouwwerk in de afgelopen 10 jaar een omgevingsvergunning is afgegeven.
2. Trendvolger: om een nieuw bouwwerk als trendvolger te beschouwen dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - Het bouwplan komt (qua ruimtelijke uitstraling) overeen met een trendsetter uit de directe omgeving, zoals het zelfde woonblok, straat of buurt, welke een bepaalde stedenbouwkundige samenhang vertoont.
 - Het gebouwtype en/of de architectuur is vergelijkbaar met de trendsetter.
 - Er is sprake van een vergelijkbare stedenbouwkundige situatie.

Hoofdstuk 3 Specifieke beleidsregels

3.1 Inleiding

In artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn verschillende categorieën van gevallen opgenomen waarvoor het college af kan wijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo. Omdat we eenduidig en transparant willen zijn over de regels waaraan moet worden voldaan om voor afwijking in aanmerking te komen, zijn deze beleidsregels opgesteld. Het moet bovendien geen vanzelfsprekendheid worden medewerking te verlenen aan een planologische afwijking, nu de planwetgever (de gemeenteraad) de regels omtrent ruimtelijke ordening bepaalt. De afwijkingsmogelijkheden zijn dan ook afgestemd op het meest recente en liberale ruimtelijke beleid binnen de gemeente Súdwest-Fryslân. Naarmate een bestemmingsplan van oudere datum is komt meer betekenis toe aan de regels omtrent afwijking.

3.2 Wijze van toepassing van de regels

Het is voorts van belang uiteen te zetten op welke wijze de regels van deze beleidsnotitie moeten worden toegepast. De algemene regels zijn in beginsel van toepassing op alle categorieën van gevallen. Vervolgens is er per categorie of situatie een limitatieve lijst met regels opgesteld waar aan moet worden voldaan, of is er bepaald dat per concreet geval een afweging gemaakt dient te worden.

In de eerste situatie dient de aanvraag voor vergunning geweigerd te worden als aan één van de voor het geval geldende limitatieve regels niet wordt voldaan. De weigering wordt dan gemotiveerd met het argument dat niet wordt voldaan aan het vastgestelde beleid. In de tweede situatie wordt per concreet geval een ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij rekening gehouden wordt met de in het beleid voor deze specifieke categorie neergelegde uitgangspunten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de zinsnede 'rekening houden met', niet zonder meer betekent dat zondermeer aan de genoemde uitgangspunten dient te worden voldaan. De zinsnede 'rekening houden met' betekent dat deze uitgangspunten moeten worden betrokken bij de overwegingen om al dan niet af te wijken van het bestemmingsplan.

3.3 Begripsbepalingen en wijze van meten

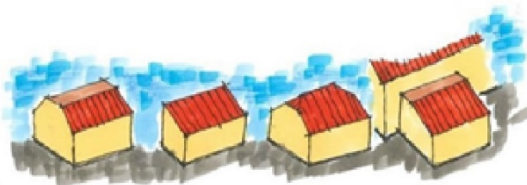
Begripsbepalingen

Onderstaande begripsbepalingen worden gebruikt bij de toepassing van deze beleidsregels. Aan de hand van het geheel aan begripsbepalingen, dient per geval te worden bepaald welke afwijkingsregels van toepassing zijn op het project en hoe deze regels moeten worden geïnterpreteerd.

- a. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een gebouw of bouwwerk met een dak dat als afzonderlijke ruimte of als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- b. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
- c. Bebouwde kom:
 1. De percelen gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Súdwest-Fryslân die, op de kaart: "Begrenzing stedelijk gebied" behorende bij de "Verordening Romte Fryslân", zijn gelegen in "Bestaand stedelijk gebied"; en
 2. de situatie beschouwd naar feitelijke aard, waarbij de aard van de omgeving bepalend is en van belang is waar de bebouwing nagenoeg feitelijk ophoudt. De plaats van verkeersborden is daarbij niet van belang.
- d. Bed & breakfast: een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning. De woonfunctie van de woning wordt daarbij niet in onevenredige mate aangetast.
- e. Beleidsregel: beleidsregel ex. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo;
- f. Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- g. Buiten de bebouwde kom: percelen die niet zijn gelegen in de bebouwde kom, zoals hierboven gedefinieerd;
- h. Dakkapel: een uitbouw binnen het dakvlak van een gebouw met kapconstructie, welke uitbouw doorgaans geen wijziging van de vorm en het profiel van het dak veroorzaakt;
- i. Dakopbouw:
 1. Het door een gevel of nokverhoging vergroten van een bestaande ruimte welke leidt tot een wijziging van de vorm en het profiel van het dak;
 2. Een (extra) bouwlaag die op de bovenste verdieping van een bestaand gebouw wordt gebouwd (zie bijlage 4 - referentiebeeld 1).
- j. 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;
- k. Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken die minstens 1 meter lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw worden niet tot het hoofdgebouw gerekend;
- l. Kap: een kap is een afdekking van een gebouw waarbij van bovenaf gezien ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- m. Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- n. Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- o. Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;
- p. Vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, of bouwwerk met een dak, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften regels van het bestemmingsplan anders is bepaald;
- q. Woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe (in het bestemmingsplan) bestemd perceel is geplaatst.

Wijze van meten

1. Voor de wijze van meten wordt, onder aanvulling met hetgeen hieronder is bepaald over de goot- en boeiboordhoogte, aangesloten bij hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan of de beheersverordening dat voor het betreffende perceel van kracht is, tenzij deze wijze van meten onevenredig nadelig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.
2. Goot- of boeiboordhoogte: bij de volgende kapvormen wordt de hoogste goothoogte of boeiboordhoogte niet meegerekend bij het bepalen van de goot- of boeiboordhoogte.



3.4 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom (artikel 4, lid 1)

Er kan volgens het Bor afwijking worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw binnen de bebouwde kom. De enige voorwaarde is dat het aantal woningen niet toeneemt, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft. Daarom bestaat de behoefte aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanregels. Hiervoor wordt een onderscheid gemaakt tussen bouwen op het voorerfgebied, bouwen op het achtererfgebied, het bouwen van aan- en uitbouwen, het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en het uitbreiden van het hoofdgebouw. Daarnaast is het van belang om aandacht te schenken aan de functie van het te bouwen bouwwerk. De functie moet in ieder geval verbonden en in overeenstemming zijn met de functie van de hoofdbebouwing. Zo moet een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van de functie 'wonen' worden opgericht.

Beleidsregel 1

1. Beleidsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (binnen de bebouwde kom):
 - a. Het te bouwen bijbehorend bouwwerk dient functioneel verbonden te zijn met het op hetzelfde perceel of het direct aansluitend perceel gesitueerde hoofdgebouw.
 - b. Indien het te bouwen bijbehorend bouwwerk in functionele zin opgericht wordt ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis, zijn tevens de beleidsregels onder 10a van overeenkomstige toepassing (zie paragraaf 3.12.2).

3.4.1 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bij een woning

De situering van de voorgevelrooilijn is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. In principe wordt geen medewerking verleend aan het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor uitbouwen aan de voorzijde van een woning, in de vorm van erkers en aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel, waarbij een oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk aanwezig is in de voortuin. Verder wordt een uitzondering gemaakt voor hoeksituaties indien gebouwd wordt op het (naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd) zijerf.

Beleidsregel 1a Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker (uitbouw)

Bouwen aan de voorkant van een hoofdgebouw in de vorm van een erker, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Horizontale diepte maximaal 1,5 meter.
- Horizontale afstand van de erker tot de perceelgrens met het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,5 meter.
- Breedte maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte maximaal 3 meter dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 meter.

Beleidsregel 1b Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde (aan- of uitbouw)

Aan de voorzijde van een woning mag alleen aangebouwd worden wanneer er oorspronkelijk een bijbehorend bouwwerk in de voortuin van de woning is gelegen. De ruimte tussen het oorspronkelijke bijbehorende bouwwerk en het hoofdgebouw mag worden dicht gebouwd door een aangebouwd bijbehorend bouwwerk. Hierbij is een voorwaarde dat dit bijbehorend bouwwerk aansluit op woningen in het bouwblok die dit in het verleden al hebben uitgevoerd met bouw of omgevingsvergunning.

- Niet breder dan het oorspronkelijke bijbehorende bouwwerk.
- Maximale hoogte is de hoogte van het oorspronkelijke bijbehorende bouwwerk, met een maximum van 5 meter.
- Wanneer de kap van het bijbehorende bouwwerk een uitloper is van de kap van het hoofdgebouw is de goothoogte van het hoofdgebouw maatgevend, medewerking kan verleend worden tot aan maximaal 5 meter hoogte.

Beleidsregel 1c Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel bij hoeksituaties (aan- of uitbouw)

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Minimaal 1 meter van de perceelgrens met het openbare gebied en minimaal 2.50 meter ten opzichte van de weg (trottoirs, groenstroken e.d. niet meegerekend) en achter of op de voorgevelrooilijn van de aangrenzende hoofdgebouwen.
- De goothoogte maximaal 0,25 meter boven vloer van eerste verdieping dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.
- Indien de afstand van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt mag de goothoogte gelijk zijn aan de aangrenzende goothoogte van het hoofdgebouw.
- De bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw, met uitzondering van een hoofdgebouw dat bestaat uit 1 bouwlaag en plat is afgedekt: dan mag de bouwhoogte maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd mag niet meer dan 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100m² met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50% van het erf dat buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, en
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd.
 - c. In afwijking van het bepaalde onder b. mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Beleidsregel 1d Regels voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij hoeksituaties

- Achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Minimaal 1 meter van de perceelgrens met het openbare gebied en minimaal 2.50 meter ten opzichte van de weg (trottoirs, groenstroken e.d. niet meegerekend) en achter of op de voorgevelrooilijn van de aangrenzende hoofdgebouwen.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter.
- De gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100m² met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50% van het erf dat buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, en
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd.
 - c. In afwijking van het bepaalde onder b. mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

3.4.2 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bij een woning

Uitgangspunt is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw enerzijds en de uitbreiding van de woning anderzijds. Nadere voorwaarden ten aanzien van positionering, oppervlakte en afmetingen worden in de beleidsregels beschreven (zie ook bijlage 4 – referentiebeeld 4).

Beleidsregel 1e Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- De goothoogte maximaal 0,25 meter boven vloer van eerste verdieping dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.
- Indien de afstand van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt mag de goothoogte gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw.
- De bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw, met uitzondering van een hoofdgebouw dat bestaat uit 1 bouwlaag en plat is afgedekt: dan mag de bouwhoogte maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd mag niet meer dan 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100 m² met dien verstande dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd en de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd).
- In afwijking van het bovenstaande mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd worden.

Beleidsregel 1f Regels voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100 m² met dien verstande dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd en de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd).
- In afwijking van het bovenstaande mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd worden.

Voor de percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek is in bijlage 5 een eigen regeling opgenomen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

3.4.3 Bijbehorend bouwwerk door uitbreiding van het hoofdgebouw (woningen)

Artikel 4, lid 1, onder a van de Bor biedt ook de mogelijkheid tot uitbreiding van een hoofdgebouw. Hieronder wordt verstaan een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat minder dan 1 meter lager is dan de hoogte van het hoofdgebouw. Vanwege de diversiteit aan uitbreidingsmogelijkheden van hoofdgebouwen van woningen, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concreet geval zal bepaald worden of een vergroting van een hoofdgebouw wel of niet past binnen het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

Beleidsregel 1g Regels voor uitbreiding van hoofdgebouwen binnen de bestemmingen voor wonen/woningen

- Niet hoger dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte van het bestemmingsplan, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger is.
- Op of achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt na uitbreiding maximaal 150 m², waarbij een minimale afstand van 3 meter tot alle perceelsgrenzen wordt aangehouden.
- Uitbreiding buiten het bouwvlak is toegestaan, mits de maximale diepte van het hoofdgebouw na uitbreiding maximaal 15 meter bedraagt, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt.
- Het achtererfgebied blijft voor 50% onbebouwd.

Indien aan één of meer van bovenstaande regels niet wordt voldaan, wordt per concreet geval een afweging gemaakt.

3.4.4 Mantelzorgwoningen

Het Bor geeft specifieke mogelijkheden voor het vergunningvrij realiseren van mantelzorgwoningen. Omdat die regelgeving niet in elk geval toepasbaar en toereikend is, heeft het college separate beleidsregels opgesteld voor mantelzorgwoningen. Daarin zijn voorwaarden opgenomen waaronder, in afwijking van de regels van het bestemmingsplan, medewerking kan worden verleend aan de realisatie van een mantelzorgwoning bij een woning.

In afwijking van de regels die in het onderhavige planologisch afwijkingenbeleid zijn opgenomen over de realisatie van bijbehorende bouwwerken bij woningen, kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend als de mantelzorgwoning voldoet aan de door het college vastgestelde beleidsregels inzake mantelzorgwoningen.

Beleidsregel 1h Regel voor mantelzorgwoningen

- In afwijking van hetgeen is bepaald in de beleidsregels 1a tot en met 1g kan medewerking worden verleend aan de bouw van een mantelzorgwoning indien daarbij wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de door het college (separaat) vastgestelde beleidsregels inzake mantelzorgwoningen.

3.4.5 Bijbehorende bouwwerken bij andere hoofdgebouwen

Het is op grond van artikel 4 bijlage II Bor mogelijk bij andere hoofdgebouwen in de bebouwde kom een bijbehorend bouwwerk te plaatsen. Andere hoofdgebouwen kunnen o.a. zijn: scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren, agrarische bebouwing en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een planologische 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. 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. Een bijbehorend bouwwerk 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 scholen, verenigingsgebouwen, etc.). Deze functies kunnen het woon- en leefmilieu ter plaatse beïnvloeden. Dit is met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid.

Uitgangspunten zijn dat er niet gebouwd wordt voor de voorgevelrooilijn, niet hoger gebouwd wordt dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar dient te zijn en geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse mogen ontstaan. Vindt op het moment van de aanvraag al een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats of is zelfs sprake van een saneringssituatie, dan wordt geen ontheffing verleend.

Voor recreatiewoningen zijn aparte regels opgesteld. Er wordt terughoudend beleid gevoerd ten opzichte van bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen. De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag in totaal niet meer dan 100m² bedragen.

Beleidsregel 1i Regels voor bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen, uitgezonderd recreatiewoningen

- Uitbreidingen van de hoofdvorm achter of in het verlengde van de voorgevel, waarbij ondergeschikte gebouwen minimaal 1m achter de voorgevel gesitueerd moeten worden.
- Niet hoger dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte van het bestemmingsplan, met uitzondering van uitbreidingen van bouwwerken met ondergeschikte bouwdelen.
- De maximale bebouwingsoppervlakte (BP) mag met maximaal 50% worden overschreden;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Er mogen geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse ontstaan.
- Er dient een minimale afstand van 3 meter tot alle perceelsgrenzen aangehouden te worden.

Indien aan één of meer van de bovenstaande beleidsregels niet wordt voldaan, dient per concreet geval een afweging te worden gemaakt.

Beleidsregel 1j Uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- Uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.
- De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 meter bedragen.

- De gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen.

3.5 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom (art. 4 lid 1)

Er kan volgens het Bor ook afwijking worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw buiten de bebouwde kom. Dit kan voor bijbehorende bouwwerken tot een maximale hoogte van 5m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf. Verder stelt de wet de eis dat het aantal woningen niet toeneemt, tenzij het bouwwerk opgericht wordt voor huisvesting in verband met mantelzorg. Het is noodzakelijk om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanregels. Hiervoor kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwen bij woningen en bouwen bij andere gebouwen, tussen bouwen op het voorerfgebied, bouwen op het achtererfgebied, het bouwen van aan- en uitbouwen, het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en het uitbreiden van het hoofdgebouw. Hiertoe wordt aangesloten bij de regels die gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom.

Daarnaast is het van belang aandacht te schenken aan de functie van het te bouwen bouwwerk. De functie moet in ieder geval verbonden en in overeenstemming zijn met de functie van de hoofdbouw-
wing. Zo moet een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van de functie 'wonen' worden opgericht.

Algemene regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom:

- Het te bouwen bijbehorend bouwwerk dient functioneel verbonden te zijn met het op hetzelfde perceel of het direct aansluitend perceel gesitueerde hoofdgebouw.
- Indien het te bouwen bijbehorend bouwwerk in functionele zin opgericht wordt ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis, zijn tevens de beleidsregels onder 10a van overeenkomstige toepassing (zie paragraaf 3.12.2)

3.5.1 Bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de bebouwde kom

Voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom gelden andere en/of aanvullende regels dan de regels voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom. Vandaar dat dit onderdeel apart is opgenomen binnen de beleidsregels. In aanvulling op de beperkingen die zijn opgenomen in de Bor, is er behoefte aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanregels.

Beleidsregel 1k Regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de bebouwde kom gelden dezelfde regels als voor bouwen bij woningen binnen de bebouwde kom zoals neergelegd in de beleidsregels met de nummers: 1a tot en met 1h (zie paragraaf 3.4.1 t/m 3.4.4).

Daarbij gelden ten aanzien van de beleidsregels met de nummers 1a tot en met 1g de volgende aanvullende regels:

- Het maximale bebouwingsoppervlakte (BP) mag niet meer dan 50% worden overschreden.
- De totale oppervlakte mag ten hoogste 100m² bedragen.
- Het aantal woningen mag slechts wijzigen indien het bouwwerk wordt opgericht ten behoeve van mantelzorg.

3.5.2 Bijbehorende bouwwerken bij andere hoofdgebouwen buiten de bebouwde kom

Het is op grond van artikel 4 bijlage II Bor mogelijk om bij andere hoofdgebouwen buiten de bebouwde kom een bijbehorend bouwwerk te plaatsen. Onder andere hoofdgebouwen kan onder andere worden verstaan: scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren, agrarische bebouwing en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een planologische 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. 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. Een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden. Vindt op het moment van de aanvraag al een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats of is zelfs sprake van een saneringssituatie, dan wordt geen ontheffing verleend. Voor recreatiewoningen zijn aparte regels opgesteld. Er wordt terughoudend beleid gevoerd ten opzichte van bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen. De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag in totaal niet meer dan 100m² bedragen.

Beleidsregel 1I Uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen, uitgezonderd recreatiewoningen

Per concreet geval een afweging maken waarbij rekening wordt gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Op of achter de voorgevelrooilijn. Als er geen voorgevelrooilijn is; achter de naar de weg gekeerde gevel.
- Niet hoger dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte, met uitzondering van uitbreidingen van bouwwerken met ondergeschikte bouwdelen.
- Aansluitend terrein blijft in beginsel voor minimaal 50% onbebouwd.
- De maximale bebouwingsoppervlakte (BP) mag met maximaal 50% worden overschreden.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Er mogen geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse ontstaan.

Beleidsregel 1m Uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.
- de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,00 meter bedragen.
- de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen.

3.6 Een gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening, artikel 4 lid 2

Indien het college dit nodig acht, wordt aan een afwijkingsprocedure ten behoeve van de realisering van een infrastructurele voorziening of een nutsvoorziening medewerking verleend indien wordt onderbouwd waarom deze voorziening noodzakelijk is. In een concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en of ze niet leidt tot een verkeersonveilige situatie

Beleidsregel 2 Uitgangspunten nutsvoorzieningen

Per concreet geval een afweging maken waarbij met het volgende rekening wordt gehouden:

- Het gebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten.
- De oppervlakte van het gebouw mag maximaal 50 m² bedragen.
- Hoogte van het gebouw mag maximaal 5 meter bedragen.
- Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt moet het plan/project aanvaardbaar zijn.

3.7 Een bouwwerk geen gebouw zijnde, artikel 4 lid 3

Artikel 4 lid 3 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. Per concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

3.7.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde (algemeen)

In deze categorie vallen onder andere overkappingen, lichtmasten, paardenbakken, erfafscheidingen en soortgelijke constructies. Voor overkapping dient aangesloten te worden bij de regels voor bijbehorende bouwwerken. Voor erfafscheidingen zijn in paragraaf 3.7.2 specifieke regels opgenomen.

Beleidsregel 3 Regels bouwwerk geen gebouw zijnde

- Vlaggenmasten niet hoger dan 8 meter.
- Voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde wordt per concreet geval een afweging gemaakt, waarbij bij overkappingen rekening gehouden wordt met de regels met betrekking tot situering van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

3.7.2 Erfafscheidingen

De uitgangspunten in dit afwijkingenbeleid sluiten grotendeels aan op de vergunningsvrije bouw mogelijkheden van erfafscheidingen. Daarnaast kan onder voorwaarden ook medewerking worden verleend aan erfafscheidingen op bedrijfsperven waar (nog) geen hoofdgebouw aanwezig is. Er wordt alleen medewerking verleend aan een planologische afwijking voor erfafscheidingen in het voorerfgebied die qua afmetingen, plaatsing en uitvoering voldoen aan bijlage 4.

Beleidsregel 4a Regels voor erfafscheidingen op percelen met bebouwing

- Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot afmetingen, plaatsing en uitvoering, zoals neergelegd in bijlage 3, afbeeldingen 4A en 4B.

Beleidsregel 4b Regels voor erfafscheidingen op bedrijfsperven zonder bebouwing

- Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot afmetingen plaatsing en uitvoering zoals neergelegd in bijlage 3, afbeelding 4C.

Beleidsregel 4c Regels voor erfafscheidingen bij percelen verspringende voorgevelrooilijnen

- Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot afmetingen plaatsing en uitvoering zoals neergelegd in bijlage 3, afbeelding 4C. Per concreet geval een afweging maken waarbij rekening wordt gehouden met de eisen met betrekking tot plaatsing en uitvoering zoals weergegeven in bijlage 3, afbeelding 4D.

3.8 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, dan wel een uitbreiding met een bouwdeel van ondergeschikte aard, art. 4 lid 4

Dit is een restcategorie voor (ondergeschikte) gevallen die niet vergunningsvrij zijn en niet voldoen aan bestemmingsplanbepalingen maar waarvan de impact zo beperkt is, dat de wetgever de afwijkingsmogelijkheid bij het college heeft neergelegd.

3.8.1 Dakkapellen

Dakkapellen zullen over het algemeen niet in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan. Dakkapellen moeten voldoen aan de welstandscriteria van de welstandsnota.

3.8.2 Dakopbouw door geveloptrekking

Een geveloptrekking is het doortrekken/verhogen van de gevel om hiermee de kapverdieping te verruimen. Het verschil met een dakkapel is dat hiermee de bestaande gootlijn van de kap komt te vervallen of wordt verhoogd waardoor vaak sprake van een afwijkende goothoogte van het bestemmingsplan. Het welstandsadvies is richtinggevend waarbij met name de invloed van de dakopbouw op het openbare gebied en de aantasting van de hoofdvorm van belang zijn (zie ook bijlage 4 – referentiebeeld 1).

Beleidsregel 5a Regels voor dakopbouwen grenzend aan het voorerfgebied

1. Algemeen
 - Een dakopbouw mag uit maximaal één bouwlaag bestaan.
 - Een dakopbouw is alleen toegestaan op een hoofdgebouw van één bouwlaag met kap.
 - Geen dakopbouw in een dakvlak met een dakhelling minder dan 30 graden.
2. Plaatsing
 - Maximaal 1 dakopbouw per pand per dakvlak.
 - Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.
 - Bij bouwtype twee onder één kap: symmetrisch ten opzichte van de gezamenlijke bouwmuur.
 - Minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de dakopbouw, ook ten opzichte van hoeken en kilkepers.
 - Verticale afstand van de goothoogte van de dakopbouw tot de noklijn minimaal 1 meter.
3. Maatvoering
 - Breedte van de dakopbouw maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4 meter.

Beleidsregel 5b Regels voor dakopbouwen grenzend aan het achtererfgebied

1. Algemeen
 - Een dakopbouw mag uit maximaal één bouwlaag bestaan.
 - Een dakopbouw is alleen toegestaan op een hoofdgebouw van één bouwlaag met kap, tenzij de dakopbouw grenst aan een horizontale kilgoot tussen 2 panden, dan mag het hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan.
2. Plaatsing

- Maximaal 1 dakopbouw per pand per dakvlak.
 - Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.
 - Bij gebouwtipe twee onder één kap: symmetrisch ten opzichte van de gezamenlijke bouwmuur.
 - Minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de dakopbouw, ook ten opzichte van hoeken en kilkepers.
 - Verticale afstand van de goothoogte van de dakopbouw tot de noklijn minimaal 0,5 meter.
 - Afstand van de dakopbouw tot het voorerfgebied minimaal 3 meter.
3. Maatvoering
- Breedte van de dakopbouw maximaal 60% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 6 meter.

3.8.3 Dakopbouw door nokverhoging

Een nokverhoging is het verhogen van de kap door de nok te verhogen. Hierdoor wordt de kapverdieping verruimd. Het welstandsadvies is richtinggevend waarbij met name de invloed van de dakopbouw op het openbare gebied en de aantasting van de hoofdvorm van belang zijn (zie ook bijlage 4 – referentiebeelden 2 en 3).

Beleidsregel 5c Regels voor dakopbouwen door nokverhoging

1. Algemeen
 - De dakopbouw is alleen toegestaan in een dakvlak dat grenst aan het achtererfgebied;
 - De dakopbouw is maar in één dakvlak toegestaan;
 - De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het tegenoverliggende dakvlak waardoor de nok richting achtererfgebied schuift;
 - De nokverhoging is alleen toegestaan op een hoofdgebouw met een zadeldak van maximaal 35 graden;
2. Plaatsing
 - Maximaal 1 dakopbouw per pand per dakvlak;
 - Bij meerdere dakopbouwen door nokverhoging op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
 - Bij gebouwtipe twee onder één kap: symmetrisch ten opzichte van de gezamenlijke bouwmuur;
 - Minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de dakopbouw;
 - De afstand van de dakopbouw tot de achtergevel is horizontaal gemeten minimaal 1 meter;
 - Afstand van de dakopbouw tot het voorerfgebied minimaal 3 meter.
3. Maatvoering
 - Breedte van de dakopbouw maximaal 60% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 6 meter.
 - De hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw maximaal 1,2 meter;
 - De nok mag verticaal gemeten maximaal 0,7 meter worden verhoogd;
 - De hellingshoek van het dakvlak van de dakopbouw moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak.

3.8.4 Dakopbouw waardoor een extra bouwlaag ontstaat

Het is ook mogelijk door middel van een dakopbouw op een plat dak van een bestaand gebouw, een extra bouwlaag te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan een opbouw op een garage.

Beleidsregel 5d Regel voor dakopbouwen waardoor een extra bouwlaag ontstaat

- De dakopbouw (inclusief het gebouw waar deze op wordt geplaatst) dient te voldoen aan de daarop van toepassing zijnde regels voor bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan, die zijn opgenomen onder paragraaf 3.4 en 3.5 van deze beleidsnotitie.

3.8.5 Gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw en overige uitbreidingen van een bouwwerk met een bouwonderdeel van ondergeschikte aard

Tot slot heeft de wetgever binnen een restcategorie opgenomen voor gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw en voor uitbreidingen van een bouwwerk met een ondergeschikt bouwdeel. Bij gelijksoor-

tige uitbreidingen kan gedacht worden aan een loggia in een schuin dakvlak. Onder bouwdelen van ondergeschikte aard vallen onder andere liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units en brandtrappen.

Beleidsregel 5e Regel gelijksoortige uitbreidingen en uitbreiding bouwwerk met een ondergeschikt bouwdeel

- Per concreet geval een afweging maken.

3.9 Een antenne-installatie, artikel 4 lid 5

Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij. In aansluiting op artikel 2.15 Bijlage II van het Bor vallen ook antenne-installaties tot een hoogte van 40 meter onder de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4 lid 5 bijlage II Bor.

3.9.1 GSM en UMTS antennes

Aan de hand van het vastgestelde antennebeleid wordt per geval beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan een antenne-installatie.

Beleidsregel 6a Regel GSM en UMTS antennes

- Per concreet geval een afweging maken waarbij wordt getoetst aan het Antennebeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân.

3.9.2 Particuliere zend- en/of ontvangstinstallaties

Antenne-installaties voor particulier gebruik komen in dit digitale tijdperk nog steeds voor, zij het sporadisch. Onder bepaalde voorwaarden zijn ook deze installaties vergunningsvrij. In een concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en worden voorgelegd aan het college.

Beleidsregel 6b Regel particuliere antennes

Per concreet geval een afweging maken, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende regels:

- Voor zover het Antennebeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân van toepassing is, wordt hierbij aangesloten.
- Als het bouwwerk wordt gerealiseerd bij een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, wordt veel gewicht gegeven aan de mate waarin het bouwwerk aansluit op de ter plaatse aanwezige monumentale waarden.

3.10 Installatie voor warmtekrachtkoppeling, artikel 4 lid 6

Er wordt alleen van het bestemmingsplan afgeweken voor een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekracht koppeling, als bedoeld in artikel 4 lid 6 van bijlage II van het Bor, als de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

Beleidsregel 7 Regel warmte krachtkoppeling

- Per concreet geval een afweging maken.

3.11 Installatie t.b.v. opwekking duurzame energie bij een agrarisch bedrijf, artikel 4 lid 7

Er wordt alleen van het bestemmingsplan afgeweken voor een installatie bij een agrarisch bedrijf, als bedoeld in artikel 4 lid 7 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, als de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

Beleidsregel 8 Regel installatie duurzame energie

- Per concreet geval een afweging maken.

3.12 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, artikel 4 lid 8

Artikel 4 lid 8 bijlage II Bor voorziet in de mogelijkheid om voor niet-ingrijpende herinrichtingen van openbaar gebied, planologische afwijking te verlenen van de (gebruiks-) bepalingen van het bestemmingsplan

Beleidsregel 9 Regel herinrichting van openbaar gebied

- Per concreet geval een afweging maken

3.13 Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, artikel 4 lid 9

Met dit onderdeel van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor kan planologische afwijking worden verleend voor een gebruikswijziging van bouwwerken binnen en buiten de bebouwde kom, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte en bouwvolume niet vergroten en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Voor zover het bouwwerken buiten de bebouwde kom betreft, mag het uitsluitend gaan om een wijziging van gebruik ten behoeve van de logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Het aantal woningen behoeft na de wetswijziging van 1 november 2014 niet meer gelijk te blijven. De gebruikswijziging is alleen van toepassing op reeds bestaande bebouwing.

3.13.1 Algemene uitgangspunten

Een functiewijziging kan een verstoring betekenen voor het woon- en leefmilieu ter plaatse. Dit geldt met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of 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). Medewerking aan overige functiewijzigingen binnen een woongebied wordt overwogen indien het een kleinschalige bedrijfsactiviteit betreft die valt onder categorie 1 of 2 van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Met verzoeken om functiewijzigingen ten behoeve van (bedrijfs)activiteiten die in een hogere categorie vallen wordt terughoudend omgegaan.

Een functiewijziging wordt slechts overwogen indien, zo nodig, voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) beschikbaar is en geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ontstaan. In ieder geval dient de parkeerdruk ter plaatse in beginsel niet toe te nemen. Verder dient de nieuwe functie te voldoen aan de geldende milieuregelgeving. Is ter plaatse sprake van een saneringssituatie dan wordt aan de functiewijziging geen medewerking verleend. Tenslotte dient een functiewijziging te passen binnen de overige gemeentelijke sectorale nota's en beleidsregels.

Beleidsregel 10 Algemene regels voor het wijzigen van het gebruik

Per concreet geval een afweging maken waarbij met het volgende rekening wordt gehouden, tenzij de specifieke beleidsregels met de nummers 10a tot en met 10c van toepassing zijn:

- De functiewijziging mag alleen toegepast worden op bestaande bebouwing.
- Er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn (uitgangspunt is parkeren op eigen terrein).
- De nieuwe functie moet in lijn zijn met gemeentelijke vastgestelde nota's.
- De nieuwe functie moet voldoen aan de milieuregelgeving.
- De nieuwe functie moet voldoen aan de relevante voorschriften uit het Bouwbesluit.
- De functiewijziging dient in overeenstemming te zijn met de regels uit de Verordening Romte.
- Functiewijzigingen van gebouwen gelegen in een woonomgeving dienen te vallen onder categorieën 1 tot en met 2 van de VNG-brochure: "Bedrijven en Milieuzonering".
- Voor functiewijzigingen van gebouwen die niet gelegen zijn in een woonomgeving is het in beginsel toegestaan om onder een hogere categorie van de VNG-brochure: "Bedrijven en Milieuzonering" te vallen.
- Er wordt terughoudend omgegaan met verzoeken om functiewijzigingen van gebouwen die vallen onder categorieën 3 en hoger van de VNG-brochure: "Bedrijven en Milieuzonering".

3.13.2 Aan huis gebonden beroepen of bedrijven (binnen de bebouwde kom)

Bij deze bepaling is opgenomen dat het wijzigen van het gebruik binnen de bebouwde kom is toegestaan. Hieronder vallen ook de beroepen en bedrijven aan huis (binnen de bebouwde kom!) voor zover deze niet reeds op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Als aanvullende gebruiksmogelijkheid bij woningen is het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan. Wonen moet wel de hoofdfunctie blijven. Het beroep of bedrijf aan huis moet nadrukkelijk ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

Een bedrijf aan huis is een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, die ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie. Een bedrijf aan huis kan een onwenselijke effecten hebben op de woonomgeving en is daarom niet altijd gewenst. Om die reden zijn niet alle soorten beroepen en bedrijven aan huis toegestaan.

Beleidsregel 10a Regels voor beroepen of bedrijven aan huis als bedoeld in bijlage 1

Aan huis gebonden beroepen of bedrijven worden toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

- Uitgangspunt is dat het beroep of bedrijf voorkomt op de lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven in bijlage 1.
- Het vloeroppervlak van de ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen niet meer mag bedragen dan 30% van de begane grond vloeroppervlakte van de woning, inclusief aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m².
- Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan in de woning en/of in de bijbehorende aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.
- Vrijstaande (bij)gebouwen mogen niet worden gebruikt of ingericht ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningsplichtig of meldingsplichtig is ingevolge de Wet Milieubeheer of het Activiteitenbesluit is toegestaan.
- Er ten behoeve van de uitoefening van de aan huis gebonden beroepen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid (uitgangspunt hierbij is parkeren op eigen terrein). Voor de mogelijkheden voertuigen te parkeren bij beroepen of bedrijven aan huis, wordt verwezen naar de notitie in bijlage 2.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking.
- De omvang van de reclame-uitingen mag maximaal 0,5 m² bedragen.
- Er mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden.
- Een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door maximaal één bewoner van het betreffende perceel, waarbij het niet is toegestaan een aan huis gebonden beroep bedrijf (mede) te laten uitoefenen door een persoon die niet op het betreffende perceel woonachtig is.
- Het is niet toegestaan om personeel in dienst te hebben ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- In situaties waarin de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf (mede) bestaat uit het leveren van persoonlijke (of lichamelijke) behandelingen, zoals door een kapper, schoonheidsspecialist, pedicure, (fysio-)therapeut of soortgelijk beroep of bedrijf genoemd in bijlage 1.
 - a. mag maximaal één behandelaar werkzaam zijn;
 - b. mag niet meer dan één behandelstoel of behandeltafel aanwezig zijn;
 - c. mogen niet meerdere cliënten gelijktijdig in behandeling zijn.
- Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel welke direct voortvloeit uit, gerelateerd is aan en noodzakelijk is voor de dienst en/of het bedrijfs- of beroepsmatig gebruik, is niet toegestaan.
- Detailhandel in producten die niet gerelateerd en verbonden zijn met de aangeboden dienst is niet toegestaan.
- Webwinkels zijn uitsluitend en uitdrukkelijk slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de in bijlage 2 van dit beleid gegeven definitie van een 'webwinkel', waarbij detailhandel ter plaatse niet is toegestaan.

Beleidsregel 10b Regels voor beroepen of bedrijven aan huis niet genoemd in bijlage 1

- Per concreet geval een afweging maken.
- Voor de mogelijkheden voertuigen te parkeren bij beroepen of bedrijven aan huis, wordt verwezen naar de notitie in bijlage 2.
- Indien het een in overwegende mate detailhandel (gerelateerde) activiteit betreft, zal niet worden meegewerkt aan het afwijken van de regels van het bestemmingsplan.

Beleidsregel 10c Regels voor bed en breakfast

- Ten hoogste 2 slaapkamers met ruimte voor maximaal 5 personen per hoofdgebouw;
- Logiesverstrekking is uitsluitend toegestaan in de woning en/of in de bijbehorende aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt of worden ingericht ten behoeve van een bed en breakfast.
- De totale oppervlakte van de slaapkamers van de bed en breakfast is maximaal 30% van de begane grond vloeroppervlakte van de woning, inclusief aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m².
- De omvang van de reclame-uitingen mag maximaal 0,5 m² bedragen.

- Er ten behoeve van de uitoefening van de bed en breakfast dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid (uitgangspunt hierbij is parkeren op eigen terrein). Voor de mogelijkheden voertuigen te parkeren bij B&B aan huis, wordt verwezen naar de notitie in bijlage 2.

3.14 Het gebruiken van recreatiewoningen voor bewoning, art. 4 lid 10

De afgelopen jaren heeft landelijk een groot aantal procedures plaatsgevonden over de permanente bewoning van recreatiewoningen. Uiteindelijk heeft het Ministerie van VROM aangegeven dat recreatiewoningen die voor/op de peildatum van 31 oktober 2003 al werden gebruikt als permanente woning in principe voor legalisatie in aanmerking komen. Legalisatie dient ofwel via wijziging van het desbetreffende bestemmingsplan plaats te vinden ofwel via het verlenen van een ontheffing.

Een van de instrumenten om relatief eenvoudig tot legalisering van recreatiewoningen over te kunnen gaan is opgenomen in het Bor. Artikel 4 lid 10 bijlage II Bor geeft een mogelijkheid aan het college een afwijking te verlenen voor een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning ten behoeve van bewoning, mits de recreatiewoning voldoet aan de eisen van een bestaande woning, de bewoning niet in strijd is met het bepaalde bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij of de Reconstructiewet concentratiegebieden en de aanvrager de woning in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning in gebruik had als woning en deze sindsdien onafgebroken bewoont. De gemeente is echter van oordeel dat de permanente bewoning van recreatiewoningen dient te worden tegengegaan. Wij verlenen in principe geen medewerking aan voornoemde afwijkingsmogelijkheid.

Beleidsregel 11 Uitgangspunt wijziging gebruik recreatiewoning ten behoeve van bewoning

- Per concreet geval een afweging maken. Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend, behoudens zeer bijzondere omstandigheden.

3.15 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in onderdelen 1 tot en met 10, artikel 4, lid 11

Met toepassing van dit artikel kan medewerking worden verleend aan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van ander gebruik van bouwwerken en gronden dan genoemd in artikel 4, onderdelen 1 tot en met 10. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het tijdelijk gebruiken van een perceel ten behoeve van het houden van een evenement.

Beleidsregel 12 Uitgangspunt voor ander gebruik van gronden of bouwwerken

- Per concreet geval een afweging maken. Het gebruik van de gronden of bouwwerken moet van tijdelijke aard zijn, waarbij de termijn ten hoogste 10 jaar kan bedragen.

3.15.1 Terrassen

Veel terrassen bij horecagelegenheden zijn in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het gebruik van de grond als terras is dan niet toegestaan. Het college heeft Terrasbeleid vastgesteld. Daarin zijn onder andere regels opgenomen over de situering van het terras.

Beleidsregel 13 Regel voor terrassen

- Een terras kan worden toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het door het college vastgestelde Terrasbeleid.

3.16 Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan

Ook in de gevallen waarin wordt voorzien in de onderdelen 1 tot en met 10 van artikel 4 kan tijdelijk worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Het lijkt niet redelijk een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan aan dezelfde regels te toetsen als een permanente afwijking van het bestemmingsplan. Het is echter op voorhand niet mogelijk voor alle mogelijke tijdelijke afwijkingen een toetsingskader op te stellen.

Beleidsregel 14 Uitgangspunt voor tijdelijke afwijkingen

- Per concreet geval een afweging maken

Hoofdstuk 4 Hardheidsclausule

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten omtrent de hardheid van de regels van dit beleid uiteengezet.

4.2 Algemene uitgangspunten

In de beleidsregels zijn uitgangspunten geformuleerd die tot doel hebben bij concrete verzoeken om planologische afwijking een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en de aanvaardbaarheid van een plan of project kan worden gegeven.

4.3 Bijzondere omstandigheden

Algemene uitgangspunten impliceren altijd dat er bijzondere omstandigheden kunnen zijn die in een concreet geval tot een andere dan de beschreven aanpak leiden. Of, om het in de termen van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht te formuleren: Het bestuursorgaan handelt in overeenstemming met 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. Een aantal elementen in deze formulering behoeft explicitering.

4.4 Regels inzake hardheid van het beleid

Om die reden zijn 2 regels opgesteld omtrent de hardheid van de regels van dit beleid. Indien het beleid tot onevenredige hardheid leidt, dient het college in bijzondere omstandigheden de mogelijkheid te hebben af te wijken van de algemene uitgangspunten.

Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule (uitgangspunten) kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen. Er dient zeer spaarzaam met de mogelijkheden om toepassing te geven aan de hardheidsclausule om te worden gegaan.

Beleidsregel 15 Regels over het handelen in overeenstemming met de beleidsregels

- Het vastleggen van beleidsregels betreffende het afwijkingenbeleid heeft tot gevolg dat het college handelt in overeenstemming met de uitgangspunten die in dit afwijkingenbeleid zijn geformuleerd en dat derden daarop kunnen vertrouwen.
- Er wordt zeer terughoudend met de mogelijkheden om toepassing te geven aan de hardheidsclausule omgegaan.

Beleidsregel 16 Regels over handelen in bijzondere omstandigheden

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien:

- a. bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk en geen redelijke alternatieven bestaan hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd, of;
- b. het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

4.5 Procedure bij toepassen hardheidsclausule

Indien als gevolg van een verzoek een beleidswijziging in de rede ligt, wordt zowel het verzoek als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd.

Indien op grond van beleidsregel 15a wordt afgeweken van het beleid of indien in afwijking van de in het afwijkingenbeleid opgenomen criteria geen medewerking aan een verzoek wordt verleend, behoeft dit niet aan het college te worden voorgelegd.

In alle gevallen wordt in het afwijkingsbesluit gemotiveerd aangegeven 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.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

5.1 Bijlagen

De volgende bijlagen zijn als bijlage opgenomen bij deze beleidsregels:

- Bijlage 1: Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijven
- Bijlage 2: Notitie toepassen beleid parkeren bij beroepen of bedrijven aan huis en B&B aan huis
- Bijlage 3: Regels voor erfafscheidingen
- Bijlage 4: Referentiebeelden
- Bijlage 5: Beleidsregels Bijbehorende bouwwerken percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek

5.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Het planologisch afwijkingenbeleid is met de bekendmaking in het Gemeenteblad 130367, op 29 mei 2019 in werking getreden.
2. De wijzigingen van 21 september 2021, 8 maart 2022 en 20 juni 2022 treden in werking de dag volgend op de bekendmaking.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Planologisch afwijkingenbeleid 2022.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 14 juni 2022,
Mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester
G. Heeg, wnd. gemeentesecretaris*