

Beleidsregels voor binnenplanse afwijkingmogelijkheden en kruimelgevallen

1. Inleiding

Algemeen

Het beleidsdocument "Beleidsregels voor binnenplanse afwijkingmogelijkheden en kruimelgevallen" bepaalt:

1. voor welke binnenplanse afwijkingen planologische medewerking aan een omgevingsvergunningsaanvraag kan worden verleend. Dit zijn afwijkingen die passen binnen de afwijkingregels van het bestemmingsplan.
2. voor welke kruimelgevallen planologische medewerking aan een omgevingsvergunningsaanvraag kan worden verleend. Een kruimelgeval is een kleine afwijking van het bestemmingsplan, die is beschreven in het Besluit omgevingsrecht (Bor) in artikel 4 van bijlage II. Dit beleidsonderdeel kan van toepassing zijn in het geval de bestemmingsplanafwijking niet past binnen het genoemde beleidsonderdeel 1.

Naast het beleid voor de genoemde onderdelen, zullen er verschillende algemene voorwaarden voor planologische medewerking bij omgevingsvergunningaanvragen gelden.

Doelstelling

De beleidsregels zijn gemaakt om het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan eenvoudig en consequent te laten verlopen. Ook wordt hiermee rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Juridische grondslag

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1o en 2o, zelfstandige bevoegdheden voor vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan. Dit beleidsdocument sluit aan op deze bevoegdheden.

Hardheidsclausule

Dit beleidsdocument is niet volledig verbindend, omdat de hardheidsclausule van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geldt. De hardheidsclausule is een mogelijkheid van een overheidsorgaan (bijvoorbeeld een gemeente) om van wetgeving af te wijken in het geval het leidt tot een onvoorzien en onredelijk gevolg voor een burger of een onderneming. In dat geval kan dus van een, in dit document genoemde, beleidsregel worden afgeweken.

Geschiedenis

Dit document vervangt een eerder geldend gemeentelijk beleidsdocument voor dit onderwerp, uit september 2016 met de volgende naam: "Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° en 2°".

Omgevingswet

In de toekomst (waarschijnlijk januari 2023) zal de Omgevingswet in werking treden. Bestemmingsplannen worden vanaf die datum automatisch een tijdelijk omgevingsplan. Deze tijdelijke omgevingsplannen moeten uiteindelijk samen worden gevoegd tot één omgevingsplan voor de hele gemeente. Met de komst van de Omgevingswet zal de huidige kruimellijst uit artikel 4 bijlage II bij het Bor komen te vervallen. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het (tijdelijk) omgevingsplan de reguliere procedure de standaard wordt. Toch zullen óók dan de in hoofdstuk 2 en 3 genoemde activiteiten gelden als één van de voorwaarden voor directe planologische medewerking. Dit beleidsdocument blijft daarom ook ten tijde van de Omgevingswet bruikbaar totdat we één omgevingsplan hebben voor de hele gemeente, waarin dit beleidsdocument zal worden geïntegreerd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het beleid voor “binnenplans afwijken” aan de orde.

In hoofdstuk 3 komt het beleid voor “kruimelgevallen” aan de orde.

In hoofdstuk 4 komen de algemene voorwaarden aan de orde, waar aanvragen óók altijd aan moeten voldoen om planologische medewerking te krijgen.

In hoofdstuk 5 van dit beleidsdocument zijn begrippen opgenomen, die om extra uitleg kunnen vragen.

2. Beleidsregels voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan

Inleiding

Een binnenplanse afwijking is een bestemmingsplanafwijking, die past binnen de afwijkingsregels van het bestemmingsplan. In Zoeterwoude komen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op de volgende manieren voor (let op, dit kan per bestemmingsplan verschillend zijn):

1. Voor het afwijken van bouwregels bij een bestemming, bijvoorbeeld voor:
 - het bouwen buiten het bouwvlak, voor een bepaald percentage of oppervlak;
 - een niet-dove gevel (uitleg term in hoofdstuk 5), onder voorwaarde dat dit kan volgens een akoestisch rapport (uitleg term in hoofdstuk 5);
 - minder afstand tussen gebouwen of tussen gebouwen en perceelsgrenzen.
2. Voor het afwijken van gebruiksregels bij een bestemming, bijvoorbeeld voor:
 - een (hogere) milieucategorie;
 - detailhandel en dienstverlening op verdiepingen;
 - bijkomende functies.
3. Afwijkingsregels per dubbelbestemming, voor het afwijken van een bouw- of aanlegverbod. Van het verbod kan worden afgeweken als de dubbelbestemming (Leiding, Waarde of Waterstaat) niet te sterk wordt aangetast.
4. Algemene afwijkingsregels, bijvoorbeeld voor:
 - het afwijken van de maatvoering (maximale afmetingen), zoals percentages met 10 of 15%;
 - het overschrijden (ergens overheen gaan) van de bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 10 m;
 - voor een beroep of bedrijf die gelijk zijn aan bedrijven die toegestaan zijn in het bestemmingsplan.
5. Afwijkingsregel overgangsrecht. Dit is een wettelijk voorgeschreven bepaling, waarin staat dat eenmalig mag worden afgeweken voor het vergroten van een legaal maar van het bestemmingsplan afwijkend bouwwerk met maximaal 10%.

Het college van burgemeester en wethouders kan door deze afwijkingsregels bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan¹.

Beleidsregels voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders geeft direct planologische medewerking aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, onder de volgende voorwaarden:

1. Er wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarde(n) voor afwijken;
2. Er wordt voldaan aan de in hoofdstuk 4 opgenomen algemene voorwaarden.

Als is voldaan aan deze voorwaarden, wordt de bouw- en/of de gebruiksactiviteit niet in strijd gezien met een goede ruimtelijke ordening en wordt in de uitleg van het planologische besluit verwezen naar deze beleidsregels.

3. Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan voor activiteiten van de kruimelgevallenlijst

Inleiding

¹) Op grond van artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 1°, van de Wabo.

Kruimelgevallen zijn vaste kleinere afwijkingen van het bestemmingsplan, waarvoor het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen². Deze kruimelgevallen staan in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bestaat uit een lijst met 11 categorieën.

Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan voor activiteiten van de kruimelgevallenlijst

Het college van burgemeester en wethouders verleent voor veel kruimelgevallen direct planologische medewerking aan een omgevingsvergunning. Dit, onder voorwaarde dat het voldoet aan de beleidsvoorwaarden per kruimelgeval en de in hoofdstuk 4 genoemde algemene voorwaarden. De betreffende bouw- en/of gebruiksactiviteit wordt dan niet in strijd gezien met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente kent voor 7 van de 11 kruimelgevallen een beleidsregeling. In onderstaande tabel is aangegeven welke kruimelgevallen wél of geen gemeentelijk beleid kennen om direct voor planologische medewerking in aanmerking te kunnen komen.

Onderdeel binnen de wettelijke regeling voor kruimelgevallen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen	Gemeentelijk beleid wel/niet aanwezig, waarbij onder voorwaarden direct medewerking kan worden verleend aan het onderdeel.
1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan	Wel aanwezig
2. Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening	Niet aanwezig
3. Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of gedeelte ervan	Wel aanwezig
4. Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw en dergelijke, bouwdeel van ondergeschikte aard, gebouwisolatie	Wel aanwezig
5. Antenne-installatie	Niet aanwezig
6. Installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling	Niet aanwezig
7. Installatie bij agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie	Niet aanwezig
8. Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied	Wel aanwezig
9. Gebruik van bouwwerken	Wel aanwezig
10. Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning	Wel aanwezig
11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor max 10 jaar	Wel aanwezig

Voor de onderdelen 2, 5, 6, en 7 die hierboven staan, kent de gemeente Zoeterwoude geen beleidsregeling. Dit heeft te maken met dat deze zaken óf zeer weerstandgevoelig zijn óf in de gemeente nauwelijks voorkomen. Het noemen van specifieke activiteiten binnen deze categorieën om direct medewerking te verlenen is daarom niet zinvol of wenselijk.

Als een aangevraagde activiteit wel past in de wettelijke (landelijke) kruimelgevallenlijst, maar niet past in de voorwaarden van dit beleidsdocument, is nader onderzoek nodig.

Hieronder wordt voor verschillende kruimelgevallen het gemeentelijke beleid beschreven. Ook worden de kruimelgevallen genoemd waarvoor geen gemeentelijk beleid is en er wordt uitgelegd waarom dat het geval is.

²) Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 2°, van de Wabo.

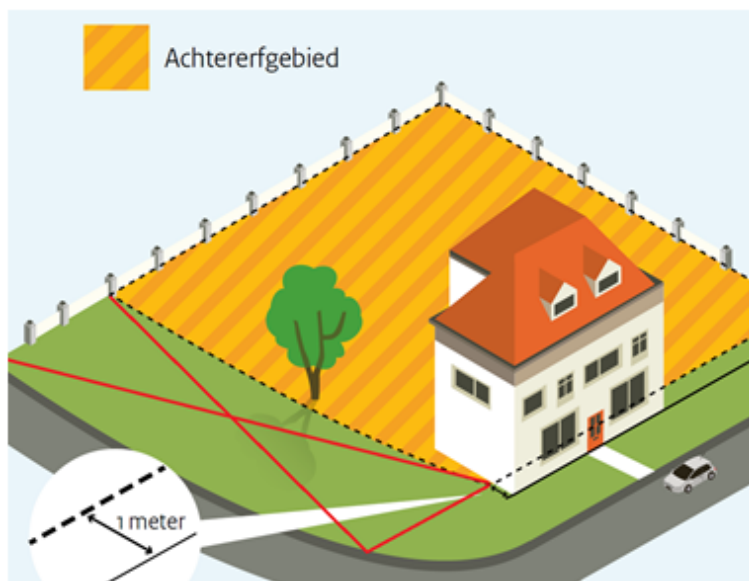
1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

- "1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
- niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - de oppervlakte niet meer dan 150 m²."

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling direct haar planologische medewerking als het project voldoet aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 en de volgende bepalingen:

- Een uitbouw of overkapping in het voorerfgebied (uitleg term in hoofdstuk 5), gelegen aan de voorgevel, onder voorwaarde dat:
 - de breedte maximaal 60% van de voorgevelbreedte is;
 - het maximaal 1,5 m voor de voorgevel ligt;
 - de bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 m boven de bovenste eerste bouwlaag (begane grond) van het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 5 m;
 - de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minimaal 2 m is;
 - de afstand tot aangebouwde naastgelegen woning minimaal 0,5 m is, tenzij er een schriftelijk akkoord is van de betreffende buur;
 - het overeenkomt met eerdere, in het voorerfgebied liggende, uitbouwen en overkappingen binnen dezelfde architectonische eenheid (uitleg term in hoofdstuk 5). Bij een eerste toepassing van een uitbouw of overkapping in het voorerfgebied binnen een architectonische eenheid doet de gemeente de stedenbouwkundige afweging.
- Een bijgebouw, uitbouw of overkapping in het voorerfgebied, gelegen in hoeksituaties (zie hieronder in het groen aangegeven), onder voorwaarde dat:
 - het ligt op tenminste 1 m achter de rechte lijn in het verlengde van de voorgevel;
 - de oppervlakte van, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken in het onder a. genoemde gebied maximaal 30 m² is;
 - het op maximaal 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw ligt;
 - de bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 m boven de eerste bouwlaag (begane grond) van het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 5 m;
 - de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 m is;
 - in het geval het aansluit op het hoofdgebouw, het overeenkomt met eerdere uitbouwen en overkappingen binnen dezelfde architectonische eenheid. Bij een eerste toepassing van een uitbouw of overkapping binnen een architectonische eenheid doet de gemeente de stedenbouwkundige afweging.



Figuur 1: Het voorerfgebied buigt bij hoeksituaties mee met de openbaar toegankelijke weg. Dit is aangegeven met het groene vlak. In hoofdstuk 5 wordt het voorerf- en achtererfgebied nader uitgelegd.

3. Een bijgebouw, uitbouw of overkapping in het achtererfgebied (uitleg term in hoofdstuk 5), onder voorwaarde dat:
 - a. het op maximaal 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw ligt;
 - b. de bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 m boven de tweede bouwlaag (eerste verdieping) van het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 7 m in de bebouwde kom en 5 m buiten de bebouwde kom;
 - c. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 m is;
 - d. in het geval het aansluit op het hoofdgebouw, het overeenkomt met eerdere uitbouwen en overkappingen binnen dezelfde architectonische eenheid. Bij een eerste toepassing van een uitbouw of overkapping binnen een architectonische eenheid doet de gemeente de stedenbouwkundige afweging.

2. Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

- "2. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²."

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling in geen geval direct haar planologische medewerking, omdat soortgelijke gebouwen erg weerstandsgevoelig kunnen zijn en de openbare ruimte nadelig kunnen beïnvloeden. Een zorgvuldige afstemming is daarom belangrijk.

3. Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of gedeelte ervan

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

- "3. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²."

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling direct haar planologische medewerking als het project voldoet aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 en de volgende bepalingen:

1. Een brug voor het verbinden van agrarische percelen, onder voorwaarde dat:
 - a. er tussen 2 verschillende agrarische percelen maximaal 1 brug ligt;
 - b. de brug in de hoofdwatgang minimaal 1 m boven hoogste waterpeil blijft, tenzij dit vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland anders mag.



Figuur 2: Over de Middelwetering in Zoeterwoude ligt er, zoals gewenst in deze beleidsnota, maximaal 1 brug tussen 2 verschillende agrarische percelen.

2. Een erfafscheiding op een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd erf bij een woning binnen de bebouwde kom, onder voorwaarde dat:
 - a. het niet hoger is dan 2,2 m;
 - b. het ligt in of achter de rechte lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
3. Een erfafscheiding in het voorerfgebied tussen voorerven van woningen, onder voorwaarde dat:
 - a. het maximaal 2 m vóór de voorgevel ligt;
 - b. het niet hoger is dan 2,2 m;
 - c. de hoofdtoegang van de woningen aan de zijde van de erfafscheiding is gesitueerd.
4. Een erfafscheiding bij een gebouw op een bedrijventerrein, onder voorwaarde dat:
 - a. het niet hoger is dan 2,2 m;
 - b. het ligt in of achter de rechte lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
5. Een vlaggenmast op een erf, onder voorwaarde dat:
 - a. er op een erf van 500 tot 1000 m² zich maximaal 2 bevinden;
 - b. er op een erf van tenminste 1000 m² zich maximaal 3 bevinden;
 - c. het niet hoger is dan 6 m;
 - d. het niet ligt op een erf met een woonbestemming.
6. Een onderheid terras (uitleg term in hoofdstuk 5).

4. Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw, gelijksoortige uitbreiding van gebouw, bouwdeel van ondergeschikte aard en gebouwisolatie

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

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

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling direct haar planologische medewerking als het project voldoet aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 en de volgende bepalingen:

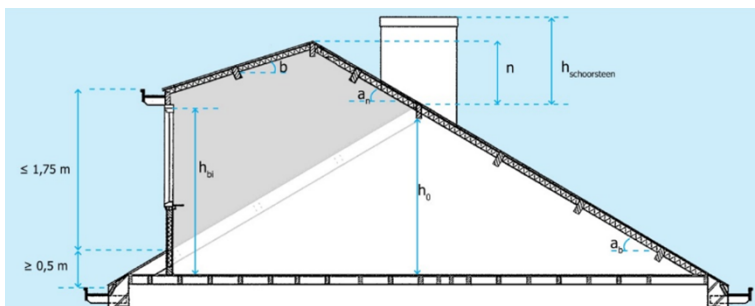
1. Een dakkapel, onder voorwaarde dat:
 - a. het gelegen is in het voordakvlak of zijdakvlak richting openbaar gebied;
 - b. de dakkapel een plat dak heeft;
 - c. de onderkant van de dakkapel meer dan 0,5 m, maar minder dan 1 m boven de dakvoet (uitleg term in hoofdstuk 5) ligt;
 - d. de bovenkant van de dakkapel meer dan 0,5 m ligt onder de daknok (uitleg term in hoofdstuk 5);
 - e. de zijkanten meer dan 0,5 m liggen van de zijkanten van het dakvlak.

In welstandsvrij gebied is voor bovenstaande situaties in het voordakvlak op 19 maart 2020 een omgevingsvergunning verleend (kenmerknummer: Z19-022894) Hier hoeft dus geen aparte vergunning voor worden aangevraagd.

2. Een dakopbouw, inclusief bouwdelen van ondergeschikte aard, onder voorwaarde dat:
 - a. het direct boven het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt en dus niet boven een eerdere dakopbouw;
 - b. de hoogte van de bouwlaag en bijhorende constructie maximaal 3,5 m is;
 - c. het maximaal op een tweede bouwlaag (eerste verdieping) ligt;
 - d. het overeenkomt met eerdere dakopbouwen binnen dezelfde architectonische eenheid. Bij een eerste toepassing van een dakopbouw op een architectonische eenheid of een eerste dakopbouw op een hoekwoning doet de gemeente de stedenbouwkundige afweging.



Figuur 3: In veel situaties is een dakopbouw met schuin dak goed passend.



Figuur 3: In Zoeterwoude wordt regelmatig, bij de aanwezigheid van een schuin dak, de helling van het voordakvlak verlengd naar de toekomstige noklijn. Zo blijft de oorspronkelijke schaal van de straat grotendeels behouden.

3. Een dakterras, onder voorwaarde dat:
 - a. het direct boven het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt en dus niet boven een eerdere dakopbouw;
 - b. het maximaal op een tweede bouwlaag (eerste verdieping) ligt;
 - c. het overeenkomt met eerdere dakterrassen op dezelfde architectonische eenheid. Bij een eerste toepassing van een dakterras op een architectonische eenheid of een eerste dakterras op een hoekwoning doet de gemeente de stedenbouwkundige afweging.
4. Een uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard (schoorstenen en dergelijke), onder voorwaarde:
 - a. dat de gevel, ook in welstandvrije gebieden, hetzelfde karakter behoudt;
5. Het isoleren van een gebouw aan de buitenkant, onder voorwaarde:
 - a. dat de gevel, ook in welstandvrije gebieden, hetzelfde karakter behoudt;

5. Antenne-installatie

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 5 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

"5. *Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.*"

De gemeente geeft in geen enkel geval direct haar planologische medewerking aan een project dat valt onder deze regeling, omdat antenne-installaties erg weerstandsgevoelig kunnen zijn. Een zorgvuldige afstemming, waarbij vooral ook bewoners goed zijn betrokken, is daarom van belang.

6. Installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 6 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

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

De gemeente geeft in geen enkel geval direct haar planologische medewerking aan een project dat valt onder deze regeling, omdat soortgelijke aanvragen vrijwel niet voorkomen in Zoeterwoude en weerstandsgevoelig kunnen zijn.

7. Installatie bij agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 7 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

"7. *Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.*"

De gemeente geeft in geen enkel geval direct haar planologische medewerking aan een project dat valt onder deze regeling, omdat soortgelijke aanvragen vrijwel niet voorkomen in Zoeterwoude en weerstandsgevoelig kunnen zijn.

8. Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 8 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

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

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling direct haar planologische medewerking als het project voldoet aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 en de uitstraling en beleving niet tot nauwelijks verandert.

9. Gebruik van bouwwerken

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

"9. *Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.*"

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling direct haar planologische medewerking als het project voldoet aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 en de volgende bepalingen:

1. Showroom webwinkel in bedrijfsverzamelgebouw Hoge Rijndijk 247-265, onder voorwaarde dat:
 - a. het klantbezoek hoofdzakelijk op afspraak plaatsvindt;
 - b. het te koop aanbieden en uitstellen hoofdzakelijk via internet plaatsvindt;
 - c. de levering hoofdzakelijk middels thuisbezorging plaatsvindt.

10. Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 10 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

- "10. *het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
- a. *de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*
 - b. *de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,*
 - c. *de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en*
 - d. *de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was."*

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling in geen enkel geval direct haar planologische medewerking, omdat dit de recreatieve aantrekkingskracht van het landelijk gebied en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van omwonenden kan aantasten.

11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor maximaal 10 jaar

Dit onderdeel komt vanuit de wettelijke regeling voor kruimelgevallen in aanmerking voor een omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het voldoet aan artikel 4 onderdeel 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

- "11. *Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de leden 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar."*

De gemeente geeft aan een project dat valt onder deze regeling direct haar planologische medewerking als het project voldoet aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 4 en de volgende bepalingen:

1. (Nood)gebouw tijdens (ver)nieuwbouw op hetzelfde erf, onder voorwaarde dat:
 - a. het tot maximaal 3 maanden na oplevering van de bouw zich er bevindt, met een maximale termijn van 2 jaar.
2. Weilanddepot (uitleg term in hoofdstuk 5), onder voorwaarde dat:
 - a. het ook gebruikt wordt voor het ophogen van het agrarische perceel;
 - b. er geen aan- en/of afvoer van grond plaatsvindt;
 - c. de gemeente schriftelijk advies inwint bij de adviseur natuur en landschap over mogelijke voorwaarden die in het beleid staan over maaiveldaanpassingen in het buitengebied van Zoeterwoude.

4. Algemene voorwaarden

Aanvullend op de eerder gestelde ruimtelijke voorwaarden die gelden voor planologische medewerking van de gemeente, moet het initiatief voldoen aan de volgende algemene voorwaarden:

1. Er moet een participatieverslag aangeleverd worden. Meer hierover vind je op de website van de gemeente Zoeterwoude.
2. Als planschade³ niet direct is uit te sluiten, werken wij niet aan het plan mee, tenzij een planschadeovereenkomst is gesloten tussen aanvrager en gemeente⁴.

3) Met de komst van de Omgevingswet zal de term 'planschade' komen te vervallen. In de plaats hiervan komt de term 'nadeelcompensatie'.

4) Gelet op artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

- De parkeerplaatsen die nodig zijn bij nieuwe functies of bij uitbreiding van bestaande functies moeten op eigen terrein worden gemaakt.

5. Begrippen

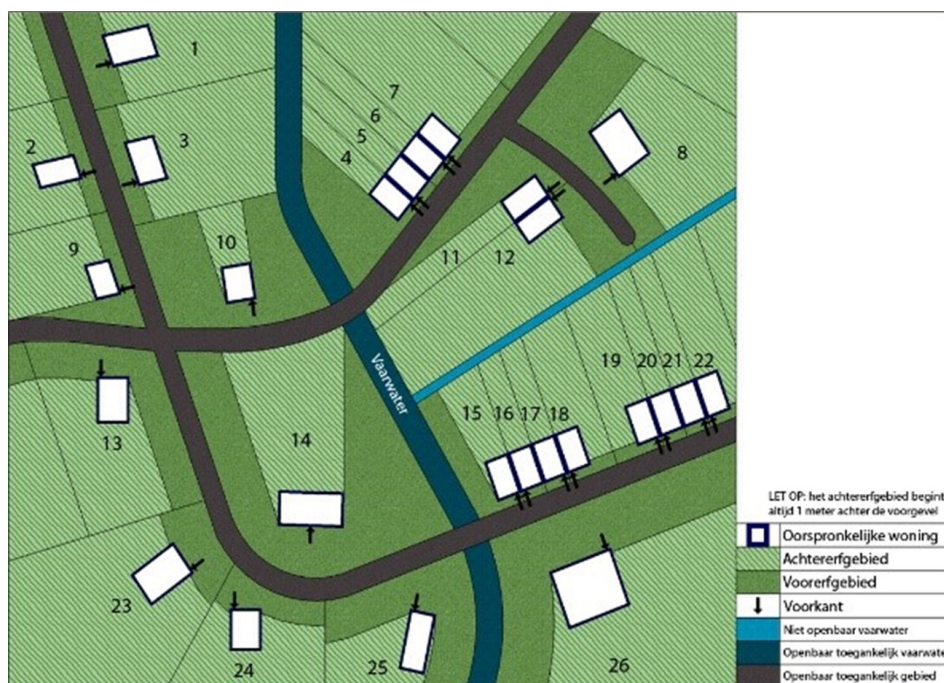
In dit beleidsdocument wordt het volgende bedoeld met:

Achtererfgebied

Het achtererfgebied is het erf achter het oorspronkelijk hoofdgebouw of het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de oorspronkelijke voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

Voor bijvoorbeeld een tussenwoning is het achtererfgebied eenvoudig te bepalen. Dit is de grond achter het oorspronkelijke hoofdgebouw. Een achteraanbouw kan in dat geval ook liggen in het achtererfgebied.

Voor andere situaties geeft de onderstaande afbeelding duidelijkheid over de ligging van het achtererfgebied.



Figuur 4: Een overzichtelijke weergave van het voorerfgebied en achtererfgebied in verschillende situaties.

Architectonische eenheid

Een architectonische eenheid wordt gevormd door een bebouwde massa met dezelfde architectuur. Dit kunnen een blok dezelfde (of grotendeels vergelijkbare) rijwoningen zijn, maar ook tweekappers of zelfs een zelfstandig gebouw met een eigen architectuur (bv. vrijstaande woning of kantoorgebouw).

Bij eerste aanbouwen, dakopbouwen of dakterrassen aan of op een architectonische eenheid toetst de gemeente de stedenbouwkundige wenselijkheid van het initiatief voor die gehele architectonische eenheid. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat een eerste dakopbouw op een rij niet enkel wordt beoordeeld voor één woning zelf, maar gelijk voor de gehele rij of reeks rijen. Door zo naar ruimtelijke vraagstukken te kijken, wordt verrommeling (willekeur) voorkomen en wordt een eenduidig stedenbouwkundig eindbeeld geregeld.

Akoestisch rapport

Een rapport met onderzoek naar de aanwezige geluidsniveaus en mogelijke geluidsoverlast.

Binnenplanse afwijking

Een binnenplanse afwijking is een bestemmingsplanafwijking, die past binnen de afwijkingsregels van het bestemmingsplan.

Bouwwerk

Een bouwwerk is elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwwerken die niet onder de definitie van gebouwen valt. Voorbeelden daarvan zijn een vlaggenmast, een standbeeld of een afdak met slechts één muur.

Dakopbouw

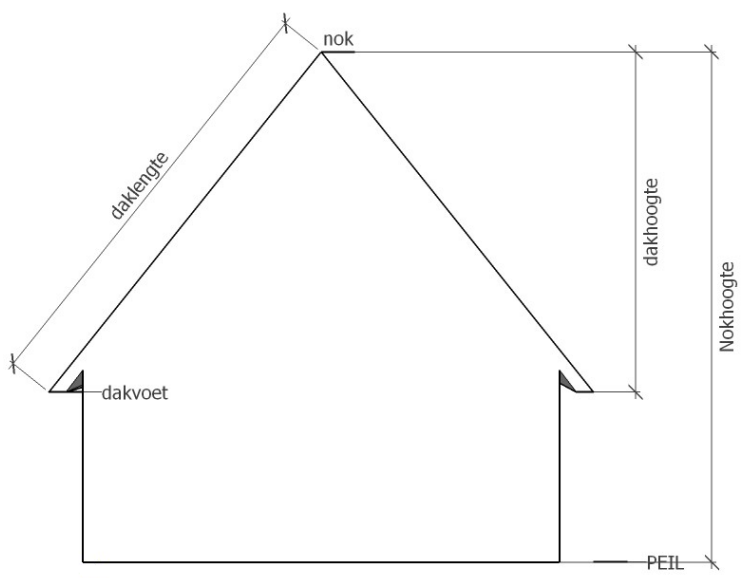
Een dakopbouw is een opbouw op het bestaande dak, meestal ter uitbreiding van een onderliggende woning.

Daknok

De daknok is het hoogste punt van een schuin dak.

Dakvoet

De dakvoet is het laagste punt van een schuin dak. Meestal is dit een goot.



Figuur 7: De positie van de daknok en de dakvoet ten opzichte van een schuin dak.

Dove gevel

Een dove gevel is een gevel met ramen maar zonder te openen ramen, om zo de geluidsoverlast binnen het gebouw te beperken.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de regelgeving voor ruimtelijke ordening speelt de eis van "een goede ruimtelijke ordening" een belangrijke rol. Met deze eis wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Kruimelgeval

Een kruimelgeval is een kleine afwijking van het bestemmingsplan, die is beschreven in het Besluit omgevingsrecht (Bor) in artikel 4 van bijlage II en hierdoor in aanmerking komt voor een reguliere vergunningsprocedure.

Onderheid terras

Dit is een terras dat is onderheid met palen. Meestal komt dit voor in de vorm van een vlonder bij het water.

Oorspronkelijk hoofdgebouw

Het oorspronkelijk hoofdgebouw is het hoofdgebouw, zoals dat ten tijde van de afronding van de oorspronkelijke bouwwerkzaamheden is opgeleverd én overeenkomt met de hiervoor verleende vergunning. Latere aan- en dakopbouwen behoren hier dus niet toe.

Peil

Het peil wordt gebruikt als uitgangspunt (referentiepunt) voor de hoogtemaatvoering voor gebouwen. In elk bestemmingsplan is uitgelegd hoe het peil wordt bepaald. Meestal gebeurt dit op de volgende manieren:

1. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
2. In de overige gevallen voor gebouwen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Perceel

Een perceel is een stuk grond waarvoor één rechtsorde geldt. Dit wil zeggen dezelfde eigenaar en hetzelfde eigendomsrecht.

Voorerfgebied

Het voorerfgebied is het erf voor het oorspronkelijk hoofdgebouw of het erf voor de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de oorspronkelijke voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

Voor bijvoorbeeld een tussenwoning is het voorerfgebied eenvoudig te bepalen. Dit is de grond voor het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Voor andere situaties wordt het voorerfgebied bepaald op dezelfde manier als de afbeelding bij de uitleg van het begrip achtererfgebied.

Weilanddepot

Een weilanddepot is een opslag van baggerspecie, uit watergangen in de buurt, die (ook) gebruikt wordt voor het ophogen van agrarische percelen. Weilanddepots vallen onder het Besluit bodemkwaliteit. In principe is hier geen vergunning voor nodig, en ook geen melding Activiteitenbesluit. De Omgevingsdienst West-Holland kan als adviseur natuur en landschap echter wel voorschriften geven ten aanzien van de kwaliteit van de bagger, de planning, de omvang en de afmetingen.

Voor andere in deze nota gebruikte begrippen wordt verwezen naar de definities als bedoeld in de Wabo en het Bor of kan eventueel contact worden opgenomen met de gemeente Zoeterwoude.