

Ontheffingenbeleid kruimelgevallen Wabo/Bor 2022, gemeente Epe

HET BELEID 'PLANOLOGISCHE KRUIMELREGELING' GEMEENTE EPE

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, zaaknr. 552302 d.d. 18 oktober 2022

Artikel 1 Algemene afwegingscriteria

Bij de toepassing van de beleidsregels geldt dat een verzoek om afwijking alleen wordt toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve criteria:

1. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn als gevolg van de verbouwing;
4. de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn;
5. het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
6. de uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet in perken;
7. het beoogde gebruik van de uitbreiding of het bijgebouw mag (in beginsel*) niet afwijken van het bestaande gebruik van het hoofdgebouw, één en ander overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan

Artikel 2 Uitgangspunten bij uitbreidingen behorende bij een woning binnen de bebouwde kom (1)

1. de gezamenlijke oppervlakte van de (vrijstaande) bijgebouwen mag afhankelijk van de totale perceelsgrootte niet meer bedragen dan hieronder aangegeven:

totale oppervlakte perceel: maximaal gezamenlijke oppervlakte:

- tot 300 m² : 60 m²

- van 300 m² tot 500 m² : 80 m²

- van 500 m² tot 750 m² : 90 m²

- van 750 m² tot 1.000 m² : 100 m²

- van 1.000 m² en meer : 150 m².

2. Het bouwperceel (op grond van het bestemmingsplan) mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
3. de oppervlakte van een carport wordt niet in mindering gebracht op de oppervlakte aan (vrijstaande) bijgebouwen mits wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. de oppervlakte van de carport bedraagt niet meer dan 30 m²;
 - b. de bouwhoogte van de carport bedraagt niet meer dan 3 m;
 - c. de carport wordt niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.
4. ten aanzien van uitbreiding van een woning aan de achterzijde geldt:
 - de diepte van de woning mag na uitbreiding maximaal 15 m bedragen, mits het onbebouwd gedeelte van het erf achter de woning tot de bouwperceelgrens na de uitbreiding minimaal 5 m bedraagt over de volle breedte van de woning;
 - voor de maximale goothoogte wordt aangesloten bij de bestaande goothoogte, met dien verstande dat wanneer de in de regels van het geldende bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte hoger is, deze mag worden aangehouden;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande woning.
5. ten aanzien van uitbreiding van de woning aan de zijzijde geldt:
 - de goothoogte mag maximaal 4 m bedragen;
 - de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte hoger mag zijn in geval van doortrekking van het dakvlak, tenzij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt;
 - deze niet breder mag zijn dan 50% van de breedte van de oorspronkelijke woning;
 - de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m dient te zijn.
6. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen bij woningen geldt het volgende:
 - het bijgebouw dient minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;



- één van de zijstroken dient vrij van bijbehorende bouwwerken te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevel van de woning;
 - de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.
7. criteria bij erkers:
- a. bij hoekwoningen geldt dat situering van de erker vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen niet is toegestaan;
 - b. In afwijking van het voorgaande mag één zijde van de zijgevel worden overschreden met een erker, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
 - b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden moet minimaal 2,5 m bedragen;
 - c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de zijgevel van het hoofgebouw mag de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel bedragen;
 - d. voor zover de erker aan de voorgevel wordt gebouwd, mag de breedte van de erker aan de zijgevel maximaal 25% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel bedragen;
 - e. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw + 0,25 m;

Artikel 3 Uitgangspunten bij uitbreidingen van gebouwen, niet zijnde woningen (1)

Dit betreft een groot aantal categorie van gevallen en mogelijkheden. Specifieke regels zijn dus moeilijk te formuleren. De algemene afwegingscriteria zijn van toepassing. Verder geldt dat nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Slechts bij hoge uitzondering is het mogelijk dergelijke gebouwen uit te breiden of bijbehorende bouwwerken op te richten. Hierbij dient het gebruik van het bijbehorend bouwwerk in beginsel in overeenstemming te zijn met het bestaande gebruik, zoals dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Verder geldt dat het te bebouwen oppervlak op het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied op niet meer dan 50% van de oppervlakte van dit gebied mag uitkomen.

Artikel 4 Uitgangspunten bij uitbreidingen behorende bij een woning buiten de bebouwde kom (1)

1. de gezamenlijke oppervlakte van de (vrijstaande) bijgebouwen mag afhankelijk van de totale perceelsgrootte niet meer bedragen dan hieronder aangegeven:

totale oppervlakte perceel: maximaal gezamenlijke oppervlakte:

 - tot 300 m²: 75 m²
 - van 300 m² tot 750 m² :90 m²
 - van 750 m² tot 1.000 m² :100 m²
 - van 1.000 m² en meer :150 m²;
2. het bouwperceel (op grond van het bestemmingsplan) mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
de oppervlakte van een carport wordt niet in mindering gebracht op de oppervlakte, mits wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. de oppervlakte van de carport bedraagt niet meer dan 30 m² ;
 - b. de bouwhoogte van de carport bedraagt niet meer dan 3 m;
 - c. de carport wordt niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.
4. Ten aanzien van de uitbreiding van een woning aan de achterzijde geldt dat:
 - a. de horizontale diepte van de woning na uitbreiding maximaal 15 m mag bedragen, mits het onbebouwd gedeelte van het erf achter de woning tot de bouwperceelgrens na de uitbreiding minimaal 5 m bedraagt over de volle breedte van de woning;
 - b. in geval van bouwkundige redenen en/of redelijke eisen van welstand de bouwhoogte van de bestaande woning met 1 m mag worden overschreden.
5. Ten aanzien van uitbreiding van de woning aan de zijzijde geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - deze niet breder mag zijn dan 50% van de breedte van de woning;
 - de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder dan 3 m mag zijn.



6. Ten aanzien van overige bijbehorende bouwwerken (vrijstaande bijgebouwen) bij woningen geldt het volgende:

- de goothoogte mag niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- het bouwwerk wordt gelegen op het erf behorende bij de woning;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- voor kassen geldt een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

7. Criteria bij erkers

bij hoekwoningen geldt dat situering van het bouwwerk vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen niet is toegestaan;

8. Criteria bij erkers

In afwijking van het voorgaande mag één zijde van de zijgevel worden overschreden met een erker, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden moet minimaal 2,5 m bedragen;
- c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de zijgevel van het hoofdgebouw mag de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel bedragen;
- d. voor zover de erker een onderdeel is van de erker die aan de voorgevel is gelegen, mag de breedte van de erker aan de zijgevel maximaal 25% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

Artikel 5 Uitgangspunten bij uitbreidingen overige gebouwen, niet zijnde woningen buiten de bebouwde kom (1)

Dit betreft een groot aantal categorie van gevallen en mogelijkheden. Specifieke regels zijn dus moeilijk te formuleren. De algemene afwegingscriteria zijn van toepassing. Verder geldt dat nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Slechts bij hoge uitzondering is het mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten. Hierbij dient het gebruik van het bijbehorend bouwwerk in beginsel (zie onder 9) in overeenstemming te zijn met het bestaande gebruik, zoals dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Verder geldt dat het bebouwingsoppervlak op het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied op niet meer dan 50% van de oppervlakte van dit gebied mag uitkomen.

Artikel 6 Uitgangspunten bij bouwen ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening (2)

Per geval bezien of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 7 Uitgangspunten bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde (3)

1. Ten aanzien van erfafscheidingen geldt het volgende:
 - a. de bouwhoogte bij hoekwoningen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de erfafscheiding minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bij het desbetreffende perceel behorende woning wordt gerealiseerd;
 - c. de ruimtelijke kwaliteit voldoende is veiliggesteld.
2. ten aanzien van overige bouwwerken wordt per geval bezien of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 8 Uitgangspunten bij een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw (4)

De geldende Welstandsnota zal als uitgangspunt worden gehanteerd en de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft goothoogte en dakhelling zijn niet van toepassing.



Artikel 9 Uitgangspunten bij een antenne-installatie (incl. zendmast), mits niet hoger dan 40 m (5)

1. De betreffende aanvraag om een omgevingsvergunning of het herzien van een bestemmingsplan dient volledig in overeenstemming te zijn met de bepalingen van het tussen de rijksoverheid, de VNG en de vijf operators gesloten convenant in het kader van het nationaal antennebeleid (vergunningvrije antenne-installaties) d.d. 27 juni 2002. In het convenant zijn onder meer afspraken gemaakt over:
 - a. de visuele inpasbaarheid;
 - b. het hanteren van het site-sharing beginsel; de mogelijkheden van medegebruik van zendmasten van andere providers (site-sharing) moeten zijn uitgeput, tenzij dit uit een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk blijkt of in redelijkheid niet verlangd kan worden, voordat medewerking aan het realiseren van een zendmastinstallatie op de nieuwe locatie wordt overwogen;
 - c. het aantonen van de noodzaak.
2. In het plaatsingsplan zal het vorenstaande moeten worden meegenomen. Daarbij zal ook aandacht geschonken moeten worden aan de overige punten:
 - a. bij plaatsing op een woongebouw moet aannemelijk worden gemaakt dat de realisatie daarop noodzakelijk is. Dit is o.a. het geval wanneer er geen andere geschikte locatie is of wanneer de plaatsing voorkomt dat de provider op andere gebouwen (of elders in de buurt) meer antenne-installaties moet plaatsen;
 - b. de blootstellinglimieten dienen te worden aangegeven. Er moet worden voldaan aan de blootstellinglimieten zoals geadviseerd door de Nationale Gezondheidsraad, vastgesteld door de rijksoverheid en in overeenstemming met Europese regelgeving.
3. Voorkeurslocaties waarmee rekening gehouden moet worden bij het plaatsen van een zendmastinstallatie/antenne:
 - a. bij voorkeur geen solitaire grondopstelling;
 - b. Indien een zendmastinstallatie in het buitengebied wordt geplaatst, zo min mogelijk in de open ruimte maar aan, langs of in de rand;
 - c. bij voorkeur geen plaatsing in landschappelijk waardevolle gebieden;
 - d. bij voorkeur geen plaatsing midden in woongebieden maar zoveel mogelijk aan/langs de rand;
 - e. In geval van plaatsing naast een (woon)gebouw zoveel mogelijk op achterzijde kavel, op maximale afstand van de openbare ruimte;
 - f. bij voorkeur geen plaatsing op woongebouwen (huur- of koopwoningen), gebouwen waarin permanent mensen worden verzorgd/ verpleegd of op schoolgebouwen;
 - g. bij voorkeur plaatsing op bedrijfs-, kantoor- en detailhandelsgebouwen en gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals gemeentelijke gebouwen, politiebureau en brandweerkazerne;
 - h. in geval van plaatsing op locaties in de door de gemeente of het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten, mag plaatsing niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur en de specifieke ruimtelijke kwaliteiten in dat gebied (bijv. gevelaanzichten);
 - i. aan plaatsing op of aan kerktorens en (andere) monumenten kan medewerking worden verleend, op voorwaarde dat de welstandscommissie en/of de monumentencommissie zich vooraf met het plaatsen van de zendmastinstallatie kan verenigen;
 - j. bij voorkeur plaatsing koppelen aan bestaande infrastructuur; plaatsing in of op lichtmasten en reclamemasten in de middenberm van wegen en/of op bedrijventerreinen, langs de autosnelweg A50 en de omgeving van tankstations;
 - k. Indien een zendmastinstallatie langs de openbare weg wordt geplaatst, de zendmastinstallatie zoveel mogelijk visueel opnemen in het beeld van de langs de weg gelegen bos/groenstrook;
 - l. in principe kan medewerking worden verleend voor plaatsing op sportterreinen en in of aan zich daar bevindende lichtmasten of gebouwen;
 - m. bij voorkeur plaatsen op of aan hoogspanningsmasten, windmolens, reclamezuilen, lichtmasten en verkeersportalen bij wegen.
4. Bij amateurzendinstallaties wordt een afweging gemaakt tussen de ruimtelijke aspecten en de vrijheid van meningsuiting (o.a. Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens).



Artikel 10 Uitgangspunten bij een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling (6)

Omdat de verwachting is dat dit zeer sporadisch voorkomt per geval bezien of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 11 Uitgangspunten bij een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd (7)

Omdat de verwachting is dat dit zeer sporadisch voorkomt per geval bezien of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 12 Uitgangspunten bij het gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied (8).

Dit wordt per geval bezien. Daarbij is aandacht voor de verkeersveiligheid en de toegankelijkheid van het openbaar gebied.

Artikel 13 Uitgangspunten gebruik bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten (9)

1. Bouwwerken, zijnde een woning of woongebouw (incl. de daarbij behorende bouwwerken):
 - Wijziging van gebruik is niet toegestaan.
2. Bouwwerken, zijnde geen woning of woongebouw
 - a. In het geval van het toevoegen van een of meerdere woningen binnen de bebouwde kom wordt uitsluitend medewerking verleend indien wordt voldaan aan het dan geldende beleidskader voor het realiseren van nieuwe woningen en het dan geldende prijsklassenbeleid voor koop- en huurwoningen.
 - b. De dringende noodzaak dient te zijn aangetoond en de overweging om van het bestemmingsplan af te wijken dient zorgvuldig te zijn onderbouwd. In de onderbouwing dient in ieder geval aangegeven te worden waarom:
 - sprake is van goede ruimtelijke ordening i.h.k.v. de Wet ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Hierbij dient het initiatief te voldoen aan het gemeentelijk beleid, inhoudende dat het initiatief wordt beoordeeld op onder andere de volgende onderdelen: stedenbouw/welstand landschap/archeologie/cultuur/natuur/ecologie/parken/verkeer/milieu;
 - c. Wijziging van gebruik is niet toegestaan in geval van:
 - een functieverandering naar een seksinrichting
3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het veranderen van de bestaande functie(s) van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Logies functie voor werknemers:
 - Het voor het gebied geldende bestemmingsplan biedt de kaders of een logiesfunctie al dan niet is toegestaan. Daarvan wordt niet afgeweken.

Artikel 14 Uitgangspunten bij het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (10)

Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt. Dienaangaande is de "Nota permanente bewoning van recreatiewoningen" vastgesteld.

Artikel 15 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 van artikel 4 Bor, voor een termijn van ten hoogste tien jaar (11)

Het gaat hier om *ander* gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 2 t/m 14 (Bor 1 t/m 10). Per geval wordt bekeken of medewerking verleend kan worden. Hierbij zijn de criteria zoals genoemd onder 1 van toepassing. De daar genoemde kwalitatieve criteria moeten in de aanvraag zijn beantwoord. Ook dient aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn zonder onomkeerbare gevolgen zal en kan worden beëindigd.

Artikel 16 Hardheidsclausule



Voor wat betreft de toepassing zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, vooral wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien:

1. Er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
2. Indien de aanvraag niet binnen het geldend beleid past maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging in de rede ligt.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop zij op grond van de Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

Artikel 18 Titel

Het beleid kan worden aangehaald met de citeertitel: "Ontheffingenbeleid kruimelgevallen Wabo/Bor 2022, gemeente Epe".

Epe, 18 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van Epe,

de burgemeester, dhr. dr. T.C.M. Horn

de secretaris, dhr. drs. B. Marinussen