

## Afwijkingenbeleid

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Inleiding

Elke aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Als een aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan moet het college beoordelen of de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan tóch kan worden verleend. Door het formuleren van beleid wordt vooraf inzicht gegeven in de toetsing- en afwegingskaders die bij de beoordeling een rol spelen. Op deze wijze worden plannen van gelijke strekking op een eenduidige wijze beoordeeld.

Voor de beoordeling van veel voorkomende bouwplannen wordt binnen de gemeente gewerkt met het afwijkingenbeleid. Het afwijkingenbeleid beschrijft de regels waaraan moet worden voldaan om in bepaalde gevallen, in afwijking van het bestemmingsplan, vergunning te kunnen krijgen. Op grond van de Wet algemene regels herindeling (Wet Arhi) is het verplicht om gemeentelijke voorschriften van de voormalige gemeenten binnen twee jaar na de ingang van herindeling te harmoniseren. De voormalige gemeente Appingedam had geen afwijkingenbeleid; voor de voormalige gemeente Delfzijl wordt gewerkt met het Planologisch beleid kruimelgevallen Wabo (vastgesteld 24 september 2015); voor de voormalige gemeente Loppersum wordt gewerkt met 'afwijkingenbeleid kruimelgevallen' Gemeente Loppersum (vastgesteld 15 oktober 2012).

De wet Arhi biedt de mogelijkheid om het vastgestelde beleid op onderdelen aan te passen en te verduidelijken. Daarnaast wijzigt met de invoering van de Omgevingswet het wettelijk kader. Dit geeft aanleiding tot een herijking van het beleid. Dit beleid vervangt voornoemde beleidstukken en vormt het nieuwe afwijkingenbeleid voor de gemeente Eemsdelta.

#### 1.2 Wettelijke grondslag

De bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau worden bepaald door het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wanneer een bouwplan of ontwikkeling hiermee in strijd is en niet valt onder de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, kan de gemeente een plan of ontwikkeling toch toe staan. Dit kan door een wijziging van het bestemmingsplan, maar ook door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Er kan op drie manieren vergunning worden verleend.

1. Als in het bestemmingsplan zelf regels zijn opgenomen die afwijking van het bestemmingsplan mogelijk maken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 1 Wabo) We noemen dit ook wel de binnenplanse afwijkingmogelijkheid;
2. Als de activiteit valt onder de lijst van gevallen die is opgenomen in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 Wabo). We noemen dit ook wel de kruimelgevallen. Dit zijn elf wettelijk aangewezen gevallen die via de reguliere vergunningprocedure vergund kunnen worden. Voor deze vergunningen geldt een beslistermijn van 8 weken;
3. In overige gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 Wabo). Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting bij een bestemmingsplan. De vergunning kan alleen worden verleend via de uitgebreide voorbereidingsprocedure, met een beslistermijn van gemiddeld 26 weken.

Het afwijkingenbeleid ziet op het toepassen van de tweede categorie gevallen, de kruimelgevallen. In dit beleid zijn voor een aantal kruimelgevallen toetsingscriteria opgenomen. Zie ook paragraaf 4.

#### Omgevingswet

Naar verwachting treedt binnen afzienbare tijd de Omgevingswet in werking. Op dat moment krijgt de gemeente te maken met een tijdelijk omgevingsplan, dat onder andere bestaat uit alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dit tijdelijk omgevingsplan wordt vervolgens stapsgewijs omgezet naar een definitief omgevingsplan.

De mogelijkheid om af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan blijft in het nieuwe wettelijke stelsel bestaan. De vergunningplicht voor afwijking van het omgevingsplan is vastgelegd in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet. Dit is de zogenoemde omgevingsplanactiviteit.

Op grond van de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën omgevingsplan-activiteiten:

1. In het omgevingsplan zelf kunnen regels worden opgenomen op grond waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 5.21, eerste lid Omgevingswet). We noemen dit de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
2. Daarnaast kan de vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 5.21, tweede lid, Omgevingswet). Dit noemen we de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het afwijkingenbeleid ziet op het toepassen van de tweede categorie gevallen. In dit beleid zijn voor een aantal specifieke (bouw-)activiteiten toetsingscriteria opgenomen. Zie ook paragraaf 4.

### 1.3 Doel

Het doel van het afwijkingenbeleid is meerledig:

1. Het bieden van een helder kader waaraan aanvragen omgevingsvergunning met een beperkte ruimtelijke impact worden getoetst. De aanvrager heeft voorafgaand aan het indienen van een bouwplan meer duidelijkheid over de mogelijkheden. Het kader is een aanvulling op de afwijkingmogelijkheden die het rijk biedt; een verdere gemeentelijke nuancering die past bij het gemeentelijk beleid.
2. Het bevorderen van een objectieve beoordeling en efficiëntere manier van werken, en daarmee een snellere afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning. Door inzichtelijk te maken hoe het college omgaat met de wettelijke bevoegdheid om van bestemmingsplannen af te wijken, wordt willekeur voorkomen.
3. Duidelijkheid bieden over het toepassingsbereik van het afwijkingenbeleid en de wijze waarop aanvragen worden getoetst. Het beleid moet zowel voor initiatiefnemers als voor de gemeente begrijpelijk en toepasbaar zijn.

### 1.4 Reikwijdte

Niet voor alle (bouw-)activiteiten is het mogelijk om vooraf te bepalen in welke gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er is daarom bewust gekozen voor het opstellen van beleidsregels voor de meest voorkomende (bouw-)activiteiten.

In het beleid worden alleen die activiteiten benoemd waarvoor specifieke toetsingscriteria gelden. Dat sluit ook aan bij de systematiek van de Omgevingswet waarin het onderscheid tussen de kruimelgevallen en andere buitenplanse afwijkingen komt te vervallen.

Voor (bouw-)activiteiten die niet specifiek worden benoemd in het beleid, geldt dat deze aanvragen per geval worden beoordeeld, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. In het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning wordt gemotiveerd wat die aspecten zijn, en welke afweging is gemaakt (maatwerkafweging).

### Omgevingswet

Het beleid is van toepassing op zowel aanvragen die vóór als aanvragen die ná inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingediend. De komende periode wordt onderzocht of de beleidsregel mogelijk kan worden vertaald in het definitieve omgevingsplan.

### 1.5 Toetsingswijze

Stap 1 Bepalen of de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en/of de daarin opgenomen binnenplanse afwijkingregels. Als een aanvraag in overeenstemming is met of kan worden toegestaan op grond van de regels van het bestemmingsplan, dan hoeft niet te worden getoetst aan het afwijkingenbeleid.

Stap 2 Bepalen of sprake is van een (bouw-)activiteit waarvoor in dit beleid toetsingscriteria en voorwaarden zijn opgenomen. Als sprake is van een activiteit waarvoor geen specifieke beleidsregels zijn geformuleerd, dan wordt een maatwerkafweging gemaakt.

Stap 3 Aanvraag toetsen aan de specifieke beoordelingscriteria en voorwaarden in hoofdstuk 4 en 5.

Stap 4 Beoordelen of sprake is van bijzondere omstandigheden om af te wijken van het beleid. Uitgangspunt is dat de gemeente in overeenstemming met de eigen beleidsregel handelt. Alleen als dit voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het met de beleidsregels te dienen doel, kan worden afgeweken van het beleid. Er is niet snel sprake van een bijzondere omstandigheid. De wettelijke grondslag hiervoor is Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

### 1.6 Zorgvuldigheidsbeginsel

Beslissingen op verzoeken om omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij hoort tevens een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit.

In overeenstemming met artikel 4:81 Awb kan door burgemeester en wethouders beleid worden vastgesteld als afwegingskader bij afwijkingen van het bestemmingsplan. Door hun opzet beperken beleidsregels het toepassingsgebied van de wettelijke afwijkingsbevoegdheid. Het planologisch beleid dat voor u ligt is zo'n beleidsregel. In dit beleid wordt in eenduidige regels vastgelegd in welke gevallen in principe medewerking kan worden verleend aan een afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo.

Zowel de aanvrager van de omgevingsvergunning voor een kruimelgeval als derdebelanghebbenden kunnen op basis van de voorliggende beleidsregels beoordelen of een verzoek in beginsel voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan in aanmerking kan komen.

Voor een omgevingsvergunning dient de aanvrager een motivering aan te leveren met, indien nodig, aanvullende (onderzoeks)gegevens.

### 1.7 Leeswijzer

In de voorgaande paragrafen zijn de wettelijke grondslag, het doel, de reikwijdte en de toetsingswijze van het voorliggende afwijkingenbeleid beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de voor dit beleid van belang zijn de begripsomschrijvingen opgenomen.

Inhoudelijk is het afwijkingenbeleid opgenomen in de hoofdstukken 3, 4 en 5. In hoofdstuk 3 is de wijze van meten opgenomen, in hoofdstuk 4 zijn de inleidende regels opgenomen, en in hoofdstuk 5 is vervolgens het beleid per (bouw-)activiteit opgenomen. In hoofdstuk 6 zijn de algemene bepalingen opgenomen.

## 2. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

**Aan-huis-verbonden beroep:** (zie lijst van beroepen in paragraaf 5.7):

Een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.

**Aan-huis-verbonden bedrijf** (zie lijst van bedrijven in paragraaf 5.7):

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**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.

**Agrarisch bedrijf:**

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage in de vorm van minivergisters.

**Antenne-installatie:**

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**Bebouwde kom:**

Het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven. De grens van de bebouwde kom wordt bepaald door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.

**Bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**Bebouwingsgebied:**

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

**Bedrijf:**

Het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

**Bedrijfsgebouw:**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**Bedrijfswoning:**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

**Bestaand:**

Een aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik: bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het planologisch beleid.

**Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**Bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**Bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**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.

**Bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**Bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**Bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**Bouwwerk:**

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

**Buitengebied:**

Gebied zoals door de provincie is vastgesteld in de geconsolideerde omgevingsverordening, aangegeven op kaart 1.

**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.

**Gebouw:**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Hoofdgebouw:**

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**Huishouden:**

Een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen.

**Kamerverhuur:**

Woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen.

**Kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**Kitchenette:**

Een klein keukenblok voor het bereiden van koude maaltijden en/of maken van warme dranken met een gootsteen en kleine koelkast.

**Landschappelijke waarden:**

Waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied.

**Mantelzorg:**

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

**Normaal onderhoud:**

Het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

**Overkapping:**

Elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

**Peil:**

Het peil zoals opgenomen in de begripsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan, indien op het land wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

**Permanente bewoning:**

het gebruiken van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfplaats, derhalve niet een adres is waar de bewoner tijdelijk verblijft.

**Recreatieve bewoning:**

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

**Recreatiewoning:**

Een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben; niet bedoeld voor permanente bewoning.

**Stedelijk gebied:**

Het door Provinciale Staten in de Omgevingsverordening provincie Groningen, dan wel door opvolgende provinciale verordeningen, aangewezen stedelijk gebied.

**Voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

**Wonen:**

Het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object.

**Woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden voor permanent gebruik.

**Woonhuis:**

Een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**Zelfstandige woning:**

Een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Indien een begrip niet is opgenomen in deze begrippenlijst, dient de begripsbepaling uit het vigerende bestemmingsplan te worden aangehouden.

### 3. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**Maatvoering**

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (o).

**De dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**De goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**De inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**De bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**De oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**De afstand tot de (bouw)perceelgrens:**

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

**De afstand tot de weg:**

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de dichtstbijzijnde zijde van de weg.

#### Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt en minder dan een derde van de gevel(breedte) betreft.

Indien een begrip niet is opgenomen in deze begrippenlijst, dient de begripsbepaling uit het vigerende bestemmingsplan te worden aangehouden.

#### 4. INLEIDENDE REGELS

##### 4.1 Wanneer afwijken?

Aan plannen die afwijken van het bestemmingsplan, maar passen binnen dit beleid, wordt medewerking verleend. Daarbij kan dan over het algemeen worden volstaan met verwijzing naar dit beleid en invulling van de in het beleid opgenomen criteria voor het concrete geval.

##### 4.2 Algemene afwijkingscriteria

Bij alle verzoeken om afwijking vindt een afweging plaats op milieukundig, functioneel en ruimtelijk gebied. Daarbij gelden de hierna volgende algemene aspecten.

#### Algemeen

De bijzondere bepalingen uit Bijlage II van het besluit omgevingsrecht zijn onverkort van toepassing bij de toepassing van de beleidsregels.

#### Milieuaspecten

- milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van een afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met de milieuwet- en regelgeving ontstaat, of dat uit milieuoogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan;
- eventuele uitbreiding dient bestaande rechten van omliggende bedrijven niet te beperken.

#### Functionele aspecten

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bezonning, privacy, gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu van de omgeving
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en sociale veiligheid.

#### Ruimtelijke aspecten

- er is sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de beleving van groen en water;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden;
- de afwijking moet zowel uit stedenbouwkundig als uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar zijn;
- er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien dan wel de parkeergelegenheid niet verder vermindert indien deze al toereikend is;
- de verkeersveiligheid dient gewaarborgd te blijven;
- de aanvraag in overeenstemming is met de uitgangspunten, zoals verwoord in de welstandsnota en naar het oordeel van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (zie ook verder onder 'waarborging ruimtelijke kwaliteit').

#### Gemeentelijk beschermde dorps- en/of stadsgezichten

De kruimelgevallenregeling geldt niet voor gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten en gemeentelijke beschermde dorpsgezichten, deze worden per geval beoordeeld.

#### Waarborging omgevingskwaliteit

In alle gevallen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan zal er sprake moeten zijn van een stedenbouwkundig verantwoorde nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- de omgevingskwaliteit blijft gewaarborgd;
- het afwijken niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast; en



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

Hier toe kan elke aanvraag om een omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit om het project te beoordelen aan de hand van de criteria van de welstandsnota. Dat betekent ook dat de initiatiefnemer gegevens en bescheiden moet aanleveren, conform artikel 2.5 Mor, om het bouwplan te kunnen toetsen aan de welstandscriteria.

Bovendien wordt getoetst of verschillende functies significante hinder van elkaar zullen ondervinden en of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik. Bij strijdigheid met een van deze elementen kan in principe géén medewerking worden verleend aan de afwijking, tenzij strikte randvoorwaarden kunnen worden verbonden aan de vergunning ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.

Nadere eisen:

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de genoemde aspecten nadere eisen stellen aan onder andere:

- de afstand tussen de gebouwen;
- de afstand tot de weg;
- de plaats, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen;
- de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting);
- de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de gebruiksmogelijkheden;
- participatie en betrokkenheid van omwonenden/belanghebbenden.

## 5. TOETSINGSASPECTEN PER ONDERDEEL

### 5.1 Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

Wettelijk kader: artikel 4 lid 1 bijlage II Bor

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.

Gemeentelijk beleid

Afwijkingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom worden in onderstaande voor beleidsregels beperkt:

#### A. Algemene voorwaarden woonbestemming

1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
2. bijbehorende bouwwerken, indien gelegen aan een openbare weg, groen, of water, dienen op minimaal 1 meter uit de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbehorend bouwwerk tot de achterste perceelsgrens indien deze minder dan 1 meter bedraagt;
3. bijbehorende bouwwerken dienen achter en op passende afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van carports, luifels boven de hoofdingang van het hoofdgebouw, dan wel bestaande bijbehorende bouwwerken;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
6. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
  - a. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 70 m<sup>2</sup>;
  - b. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 70 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>,
  - c. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 110 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;
7. niet aan of bij een woonwagen;
8. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.



B. Algemene voorwaarden bij andere gebouwen dan de woonbestemming

1. is aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, dan wel een voortdurende verbetering op het gebied van duurzaamheid, milieu en welzijn;
2. het bouwperceel, welke behoort tot het oorspronkelijke hoofdgebouw, mag voor niet meer dan 70% worden bebouwd;
3. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren; de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in, op of onder het gebouw of het bijbehorend bouwperceel wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Eemdelta ten aanzien van parkeren bepaald;
4. er vindt in beginsel geen opslag of uitstalling van goederen op het perceel plaats;
5. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

Toelichting

De afwijkingmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom is onbeperkt. Om te grote afwijkingen van het bestemmingsplan te voorkomen is er een nadere beleidsregel opgenomen. De vigerende bestemmingsplannen kennen een specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken die, naast het vergunningsvrije deel, bij recht of middels een binnenplanse afwijking ruimte geven om te voorzien in uitbreiding met een bijbehorend bouwwerk. Middels voorliggend beleid kan, onder voorwaarden, meer ruimte worden geboden voor bijbehorende bouwwerken.

In zeer uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van de beperking van de oppervlakte. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als er sprake is van een zeer klein hoofdgebouw. Echter, veelal is het vanuit stedenbouwkundig en welstandstechnisch oogpunt wenselijk dat de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw. Vanwege duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik zal het voor grote percelen (zoals in de subonderdelen b en c onder 6) niet snel aannemelijk zijn, dat meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd wordt.

Bij een afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk t.b.v. een ander gebruik dan het bestemmingsplan toestaat (bijvoorbeeld bij mantelzorg) dient tevens een afwijking voor het gebruik van het bouwwerk te worden aangevraagd/verleend.

Een afwijking van het bestemmingsplan bij een ander bouwwerk dan een woning is mogelijk, mits de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

5.2 Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

Wettelijk kader: artikel 4 lid 1 bijlage II Bor

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom worden in onderstaande voor beleidsregels beperkt:

Voorwaarden

1. het gaat niet om agrarische bedrijfsgebouwen;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
3. het bouwen bij een (bedrijfs)woning in het buitengebied mag niet tot gevolg hebben dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
4. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
5. de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
6. de bijbehorende bouwwerken zullen geheel binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
7. voor bijbehorende bouwwerken geldt; een maximale goothoogte van 3,5 m, een maximale bouwhoogte van 6 m; een dakhelling van maximaal 60°;

8. het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
9. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

#### Toelichting

Voor wat betreft het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan buiten de bebouwde kom voor bijbehorende bouwwerken bestaat geen noodzaak voor extra ruimte voor agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bedrijven hebben reeds een aanzienlijk bouwperceel verkregen bij recht of middels een binnenplanse afwijking. Voor de overige bestemmingen kent het bestemmingsplan een specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken die, naast het vergunningsvrije deel, bij recht of middels een binnenplanse afwijking ruimte geeft om te voorzien in uitbreiding met een bijbehorend bouwwerk. Middels voorliggend beleid kan, onder voorwaarden, meer ruimte worden geboden voor bijbehorende bouwwerken.

#### 5.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Wettelijk kader: artikel 4 lid 3 bijlage II Bor

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 m<sup>2</sup>;

#### Gemeentelijk beleid

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Eemsdelta. De afwijkings-mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

#### A. Algemene voorwaarden

1. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 m en buiten de bebouwde kom niet meer dan 5 m mag bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van reclame-uitingen niet meer dan 6 meter mag bedragen; de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
3. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
4. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

#### B. Voorwaarden voor overkappingen binnen de bebouwde kom:

1. overkappingen mogen in de gebieden die op de plankaart zijn gelegen binnen het 'beschermde dorpsgezicht' of 'beschermde stadsgezicht' niet minder dan 4 meter (en daarbuiten niet minder dan 1 meter achter het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande overkapping tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt met uitzondering van vanuit stedenbouwkundig en welstandsoogpunt aanvaardbare deurluifels;
2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
3. overkappingen, indien gelegen aan een openbare weg, groen, of water, dienen op minimaal 1 meter uit de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbehorend bouwwerk tot de achterste perceelgrens indien deze minder dan 1 meter bedraagt;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

#### C. Voorwaarden voor overkappingen buiten de bebouwde kom:

1. overkappingen zullen tenminste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. overkappingen zullen geheel binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;

3. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 m, de maximale bouwhoogte 5 m; de dakhelling maximaal 60°;
4. het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

D. Voorwaarden voor paardrijbakken buiten de bebouwde kom:

1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
2. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;
3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief (archeologie) wordt veroorzaakt;
4. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen.
5. er dient een minimale afstand van 100 meter te worden aangehouden tot de dichtstbijzijnde woning van derden.

Toelichting

Bovenstaande bevoegdheid wordt veelal toegepast bij overkappingen bij woningen. Een overkapping dient te voldoen aan de voorschriften voor bijbehorende bouwwerken genoemd in artikel 2, of in voorkomend geval artikel 3 van deze beleidsregels. Vandaar dat hiervoor uitgebreidere regels zijn opgenomen. In zijn algemeenheid speelt de omgeving een belangrijke rol.

5.4 Antenne-installatie

Wettelijk kader: Artikel 4, lid 4, bijlage II Bor

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

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor antenne-installaties worden in onderstaande beleidsregels beperkt:  
Voorwaarden:

1. nieuwe antenne-installaties moeten op bestaande masten worden geplaatst (site-sharing), dan wel (gezamenlijke) nieuwe geplande masten om te zorgen voor zo weinig mogelijk ruimtelijk beslag;
2. indien site-sharing (technisch) niet mogelijk is, dient dit door de aanvrager/operator te worden onderbouwd (met in elke geval een plaatsingsplan, waarin het bereik van andere bestaande en geplande antennes zijn weergegeven). In dat geval moet worden beoordeeld of de volgende situatie van toepassing is: kunnen de antenne-installaties op bestaande bouwwerken, zoals windmolens, hoogspanningsmasten, gebouwen worden geplaatst? Ook de bestaande sirenemasten bieden mogelijkheden;
3. uitsluitend indien het voorgaande, door de aanvrager/operator nader gemotiveerd, niet mogelijk is, kan het plaatsen van een nieuwe antennemast worden overwogen. Hierbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:
  - a. een antennemast mag niet hoger zijn dan 40 m;
  - b. aangetoond moet worden dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit. Dit om te voorkomen dat het plaatsingsverzoek het gevolg is van een weigering in een aangrenzende gemeente;
4. een antennemast dient in het stedelijk gebied te worden geplaatst. Daarbij gaat:
  - a. de eerste voorkeur gaat uit naar bedrijfsterreinen;
  - b. de tweede voorkeur gaat uit naar plaatsing nabij verticale elementen. In een beschermd dorpsgezicht is plaatsing van een antennemast uitgesloten;
5. indien de aanvrager/operator aantoont dat plaatsing in het stedelijk gebied niet mogelijk is en uiteindelijk plaatsing van de antennemast toch in het landelijk gebied dient plaats te vinden, dan gelden de volgende voorwaarden:
  - a. een antennemast mag niet in (grootschalig) open gebied of in natuurgebied worden opgericht;
  - b. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen, zoals gebouwen, torens, torensilo's of masten;
  - c. een antennemast dient bij voorkeur te worden gesitueerd in de directe nabijheid van infrastructuur (bijvoorbeeld bij knooppunten van wegen, viaducten, bruggen en dergelijke);
6. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid – waarbij dit middels een landschappelijke inpassing wordt aangetoond;

7. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

#### Toelichting

Er wordt naar gestreefd om antennes te concentreren door middel van site-sharing op bestaande masten of bestaande hoge gebouwen. Pas als overduidelijk is aangetoond dat dit niet kan (bijvoorbeeld om technische redenen, dan wel overschrijding van blootstellingslimieten), kan over plaatsing van nieuwe antenne-installaties of antennedragers worden nagedacht. De omgeving speelt een belangrijke rol. Indien geen alternatieve locatie voor de plaatsing van de antenne-installatie aanwezig is in het stedelijk gebied, waarmee voldoende dekking, capaciteit en kwaliteit van het netwerk van de betreffende aanvrager/operator kan worden verkregen, kan in het buitengebied naar een locatie voor een mast worden gezocht die zowel uit stedenbouwkundig, landschappelijk als uit welstandsoogpunt aanvaardbaar is.

In afwijking van het bovenstaande kan er ten behoeve van een zendamateur worden afgeweken van de beleidslijn indien de zendamateur in het bezit is van een zendlicentie. Dit op grond van uitspraken van de Raad van State op grond van artikel 10 van het Europees Verdrag Rechten van de Mens.

Naast de toets aan deze beleidsregels dient een plan dan wel een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan in ieder geval te voldoen aan de toetsingscriteria van nationale wet- en regelgeving, zoals de Telecommunicatiewet, het Nationaal Antennebeleid en rekening te houden met de uitgangspunten uit het Antenneconvenant 2021-2025.

#### 5.5 Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Wettelijk kader: Artikel 4, lid 6, bijlage II Bor

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

#### Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor installaties bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

#### Voorwaarden:

1. de noodzaak dient te worden aangetoond;
2. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria;
3. de installatie voor warmtekrachtkoppeling een uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven in het buitengebied betreft met een percentage van maximaal 20% van de bestaande totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing zoals aanwezig op 17 juni 2009.

#### Toelichting

Ingevolge het provinciaal beleid zijn nieuwe glastuinbouwbedrijven niet toegestaan. Bestaande glastuinbouwbedrijven mogen slechts beperkt worden uitgebreid. Van bovenstaande afwijkingsbevoegdheid wordt sporadisch gebruik gemaakt. De omgeving speelt een belangrijke rol. In elk geval dient de noodzaak te zijn aangetoond en dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

#### 5.6 Installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie

Wettelijk kader: Artikel 4, lid 7, bijlage II Bor

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.

#### Gemeentelijk beleid

Er wordt niet meegewerkt aan een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan voor een installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie 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.

#### Toelichting

Aangezien de bestemmingsplannen voldoende mogelijkheden bieden voor installaties bij agrarische bedrijven voor productie voor duurzame energie, wordt er geen omgevingsvergunning voor een kruimelgeval verleend voor dergelijke installaties.

#### 5.7 Gebruik veranderen van bouwwerken

Wettelijk kader: Artikel 4, lid 9, bijlage II Bor

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.

#### Gemeentelijk beleid

Er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria. Indien buiten de bebouwde kom sprake is van een gebruikswijziging, dient dit uitsluitend ten behoeve te zijn van werknemers.

#### A. Bepalingen gebruikswijziging in wonen

Voor gebruikswijzigingen in wonen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

1. toevoegingen aan de woningvoorraad dienen in overeenstemming te zijn met het bepaalde in de provinciale omgevingsverordening van de provincie Groningen en de Woonvisie van de gemeente Eemsdelta – en daarop volgend nieuw dan wel gewijzigd beleid;
2. de minimale vloeroppervlakte bedraagt 70 m<sup>2</sup>, uitgezonderd mantelzorg, tijdelijke woningen en karakteristieke of monumentale panden;
3. er is geen sprake van kamerverhuur;
4. een woning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
5. in beginsel is er bij de woning een berging;
6. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren; de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in, op of onder het gebouw of het bijbehorend bouwperceel wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Eemsdelta ten aanzien van parkeren bepaald.

#### B. Bepalingen aan-huis-verbonden beroep / bedrijf

Voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

1. het gaat niet om een vrij beroep;
2. de (woon)functie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit betekent dat:
  - a. de (woon)functie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  - b. de activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
  - c. er vindt in beginsel geen opslag of uitstalling van goederen op het perceel plaats, en er is geen showroom;
  - d. slechts ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is toegestaan;
  - e. degene die de gebruiker is van de woning (het pand) ook degene moet zijn die het bedrijf uitoefent;
3. het gebruik geen ernstige hinder voor het (woon)milieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het karakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
  - a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de directe omgeving;
  - b. de bedrijvigheid uitsluitend is toegestaan indien deze gelijk is of gelijk is te stellen aan een dienstverlenend bedrijf of een bedrijf uit categorie 1 zoals genoemd in de meest actuele VNG uitgave 'Bedrijven en zonerings';
  - c. er dient voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig te zijn en bij voorkeur dient te worden geparkeerd op eigen terrein. Hierbij is de mate van intensiteit van het gebruik en het verwachte aantal bezoekers een belangrijke afweging;
  - d. reclame-uitingen dienen esthetisch te passen binnen de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is. Ook mag de reclame geen hinderlijke vormen aannemen;
  - e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid.
4. de ruimtelijke uitstraling in de omgeving in acht wordt genomen. Dit betekent dat:
  - a. er dient voldoende ruimte rondom de bebouwing te zijn;
  - b. de naastgelegen bebouwing is op geruime afstand gelegen;
  - c. de verkeersaantrekkende werking zal niet veel invloed op de omgeving hebben.

#### C. Bepalingen bed & breakfast:

Voor bed & breakfasts gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

1. de (woon)functie in overwegende mate wordt gehandhaafd, de hoofdbewoner woont in het pand;
2. er geen sprake is van hinder voor naastgelegen (woon)percelen;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. het eventuele bijbehorend bouwwerk in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staat en een duidelijke relatie met het hoofdgebouw heeft;
5. de bed & breakfast-accommodatie beperkt blijft tot een omvang van maximaal 3 kamers en maximaal 6 personen;
6. in afwijking van het bepaalde onder C lid 5 is een omvang van maximaal 4 kamers en maximaal 8 personen toegestaan indien niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de bed & breakfast;
7. als de bed & breakfast-accommodatie voor meer dan 3 personen is bestemd, advies wordt gevraagd bij de brandweer;
8. de bed & breakfast-accommodatie niet als zelfstandige wooneenheid functioneert; een keuken niet is toegestaan;
9. in afwijking van C lid 8 is een kitchenette toegestaan;
10. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
11. indien een B&B wordt gevestigd in een centrumgebied of gebied met veel functiemenging kunnen burgemeester en wethouders van de parkeernorm afwijken;
12. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;

#### D. Bepalingen theeschenkerij/theetuinen:

1. de (woon)functie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
2. er geen sprake is van buitenproportionele hinder voor naastgelegen (woon)percelen;
3. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen voor aantallen personen op het terras en afstand tot erfgrans ten aanzien van wat ruimtelijk en milieutechnisch (geluid) inpasbaar is, zodat geen onevenredige aantasting op woon- en leefomgeving dan wel voor flora en fauna ontstaat;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. het parkeren in beginsel op eigen erf plaatsvindt;
6. er sprake is van een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
7. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;

#### E. Bepalingen huisvesting in verband met mantelzorg of aangepast wonen:

1. er is geen sprake van inwoning;
2. de oppervlakte van de mantelzorgvoorziening is beperkt tot 100 m<sup>2</sup>;
3. er is een medische noodzaak van mantelzorg en/of aangepast wonen in het kader van de Wmo;
4. mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een bijbehorend bouwwerk;
5. indien sprake is van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner binnen een bijbehorend bouwwerk, moet het gaan om een (nagenoeg) onzelfstandige woonruimte, eventueel met een kitchenette;
6. de mantelzorg/Wmo-voorziening dient in de nabijheid van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
7. er mag geen eigen opgang worden gemaakt;
8. er worden geen extra uitritten toegestaan;
9. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
10. gas-, water-, elektriciteitsleiding en riolafvoer worden aangetakt op de woning (hoofdgebouw);
11. na beëindiging van de mantelzorg/Wmo-voorziening dient het oorspronkelijke gebruik teruggebracht te worden, dan wel via een afwijking mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning;
12. na beëindiging van de mantelzorg/Wmo-voorziening dienen de aangebrachte woonvoorzieningen te worden verwijderd, dan wel dient de woonunit verwijderd te worden en dient het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig datgene te zijn wat mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan, dan wel via een afwijking mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning.

#### Toelichting

Bovenstaande afwijkingsmogelijkheid is zeer verstrekkend en wordt binnen de bebouwde kom veelvuldig door gemeenten toegepast. Een aantal veel voorkomende onderwerpen die met deze afwijkingsmogelijkheid worden vergund, worden hierboven ingekaderd.



#### Ad A wijzigen gebruik in wonen:

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, zowel in de (sociale) huur- als koopsector. Eemsdelta heeft meer plekken voor meer nieuwe woningen nodig. En we willen doelen bereiken op het gebied van omgevingskwaliteit, sociale samenhang en zorg, ook op plekken waar versterking geen rol speelt. Van belang is dat het woningaanbod goed aansluit bij de vraag. De behoefte van bewoners staat daarom centraal.

Voor het toevoegen van woningen is de Woonvisie Eemsdelta leidend. Op basis van de criteria in de woonvisie wordt een afweging gemaakt.

#### Ad B aan huis verbonden beroep of bedrijf:

Tegen het samengaan van kleinschalige economische activiteiten met de woonfunctie bestaan geen bezwaren. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid (ondergeschikt aan de woonfunctie, overlast omgeving) in de hand kan worden gehouden. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt. Tenzij iemand echt een winkel wil beginnen. Dan moet een andere afweging plaatsvinden. In het algemeen zal dit in een omgeving waar uitsluitend gewoond wordt, niet gewenst zijn. Onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf valt te denken aan:

- autorijschool (geen theorie)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fietsenreparateur (verkoop niet inbegrepen)
- fotograaf
- goud- en zilversmid
- glazenwasser
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- kapper
- klompenmaker
- klussenbedrijf (geen be- en verwerkende activiteiten op het perceel)
- koeriersdienst (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker
- muziekinstrumentenmaker
- nagelstudio/pedicure/manicure
- pottenbakker
- prothesemaker
- reisorganisatie (geen reisbureau met etalagefunctie)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- schoonheidsspecialist
- kunstschilder
- traiteur
- taxibedrijf (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
- tussenpersoon/commissionair
- zadelmaker
- hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten (uitgezonderd agrarische activiteiten)
- hobbymatige exposities en musea.

Deze lijst is niet limitatief. Echter, het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.

#### Vrij beroep

In de jurisprudentie is bepaald dat het vestigen van een vrij beroep (zie ook begripsbepaling) niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Een praktijkruimte moet wel beperkt blijven tot maximaal 30 % van het totale bruto bebouwd oppervlak van de woning. Als het hier binnen blijft is dus geen afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de uitvoeringspraktijk voor de kamer van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn:



- advocaat
- accountant-administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- bouwkundig architect
- dierenarts
- fysiotherapeut
- gerechtsdeurwaarder
- huidtherapeut
- huisarts
- interieurarchitect
- juridisch adviseur
- kunstenaar
- leraar
- logopedist
- medisch specialist
- notaris
- oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- registeraccountant
- stedenbouwkundig
- tandarts
- tandarts-specialist
- tolkvertaler (al dan niet beëdigd)
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige

Een beroep dat niet op deze lijst voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep' (en moet dus een afwijkingprocedure doorlopen), tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen (bijvoorbeeld door jurisprudentie). Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen is, wordt aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten.

#### Ad C Bed & breakfast

Een 'kitchenette' wordt toegestaan voor het bereiden van koude maaltijden (lunch) met een gootsteen en koelkastje. Wanneer een volledige keuken wordt toegestaan is sprake van een recreatieverblijf waar men langdurig kan verblijven. Daarvoor zijn aparte beleidsregels opgenomen.

#### Ad D Theeschenkerij/theetuinen

Een aanvullende regel is opgenomen voor het terras van een theeschenkerij/theetuin. Afhankelijk van de bebouwingsdichtheid kan het college nadere eisen stellen aan de afstand van het terras tot de perceelgrens van geluidgevoelige functies en het toegestane aantal personen.

#### AD E Mantelzorg

Voor het mogelijk maken van mantelzorg in bijbehorende bouwwerken zijn extra bepalingen opgenomen, omdat er een groot risico is dat er een tweede woning ontstaat. De bepalingen gelden in beginsel altijd als er sprake is van mantelzorg, ook voor het buitengebied. Tenzij er sprake is van inwoning. Bij inwoning vindt de zorg plaats binnen het huishouden en er worden geen aanpassingen aan de woning verricht waardoor een tweede zelfstandige woonruimte kan ontstaan.

#### 5.8 Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Wettelijk kader: Artikel 4 lid 10 bijlage II Bor

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;
- 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.

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Eemsdelta werkt middels de kruimelregeling niet mee aan een afwijking van het bestemmingsplan om een recreatiewoning om te zetten in een reguliere woning.

#### Toelichting

Een aanvraag voor het gebruiken van een recreatiewoning voor reguliere bewoning dient per individueel geval te worden afgewogen. Hiervoor dient een uitgebreide procedure te worden gevolgd.

#### 6. ALGEMENE BEPALINGEN

##### 6.1 Hardheidsclausule

Het college van B&W is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van deze beleidsregel, wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).

Een beroep kan alleen gedaan worden op de hardheidsclausule indien:

- a. bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van deze beleidsregel noodzakelijk en er geen redelijke alternatieven zijn;
- b. geen precedentwerking optreedt.

##### 6.2 Communicatie

Met betrekking tot deze beleidsregel is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Artikel 8.2 van deze wet geeft aan dat geen beroep kan worden ingesteld tegen onder meer een beleidsregel. De beleidsregel is gepubliceerd in de Eemsbode en is vervolgens door een ieder in te zien op de website en aan de balie van het gemeentehuis.

##### 6.3 Intrekking

De volgende beleidsregels worden ingetrokken:

- Planologisch beleid kruimelgevallen Wabo (vastgesteld 24 september 2015) van de voormalige gemeente Delfzijl;
- 'afwijkingenbeleid kruimelgevallen' Gemeente Loppersum (vastgesteld 15 oktober 2012) van de voormalige gemeente Loppersum.

##### 6.4 Overgangsrecht

De beleidsregels zoals deze golden vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Beleidsregel Afwijkingenbeleid Eemsdelta 24 december 2022, blijft van toepassing op een aanvraag omgevingsvergunning, voor zover het verzoek daartoe is ingediend vóór 24 december 2022.

##### 6.5 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Afwijkingenbeleid Eemsdelta'.

##### 6.6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Eemsdelta op 20 december 2022.