

Beleidsregels artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo 2023

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning, welke in strijd is met het bestemmingsplan, kan alsnog worden verleend, indien dat door toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) mogelijk is. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo is geregeld dat dit kan in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, zoals genoemd in artikel 2.7 en artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor)). In dit artikel staan de maximale mogelijkheden opgesomd. Dat wil echter niet zeggen dat die maximale mogelijkheden in alle gevallen moeten worden toegepast. Om deze reden is het noodzakelijk dat beleidsregels worden vastgesteld in welke situaties het college van burgemeester en wethouders toepassing wil geven aan dit artikel.

Het college heeft in 2018 al beleidsregels voor deze afwijkingmogelijkheden vastgesteld. Echter is een actualisatie nodig om de vergunningverlening op de juiste wijze te kunnen doen. Bovendien kunnen deze regels ook als uitgangspunt gebruikt worden voor afwijkingen die straks mogelijk zijn in het Omgevingsplan.

1.2 Doel

Om de uniformiteit in besluiten te waarborgen is het belangrijk beleidsregels te hanteren voor het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo. Het doel van de notitie is deze beleidsregels vast te leggen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze de beleidsregels worden toegepast. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsregels opgenomen met een toelichting. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotbepalingen.

2. Toepassen beleidsregels

2.1 Algemeen

Artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft categorieën van gevallen weer waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2o, van de wet kan worden verleend.

In hoofdstuk 3 van deze notitie zijn zowel algemene en specifieke beleidsregels opgenomen. De specifieke beleidsregels zijn enkel van toepassing op die categorieën van 2.7 en artikel 4 van bijlage II van het Bor die hierna zijn aangegeven. Het is ondoenlijk en ook onwenselijk om voor alle situaties een beleidsregel op te stellen. Enkel voor die categorieën die vaker voorkomen, is een beleidsregel opgesteld. In specifieke situaties zal van geval tot geval beoordeeld worden of en in hoeverre medewerking verleend kan worden. In een dergelijke situatie wordt maatwerk toegepast.

De algemene beleidsregels zijn van toepassing op alle aanvragen voor een omgevingsvergunning die verleend kunnen worden met artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2o, van de Wabo.

De specifieke beleidsregels zijn van toepassing op de volgende artikelen uit bijlage II van het Bor.

- Artikel 4, lid 1
- Artikel 4, lid 3
- Artikel 4, lid 4
- Artikel 4, lid 5
- Artikel 4, lid 8
- Artikel 4, lid 9
- Artikel 4, lid 10
- Artikel 4, lid 11

2.2 Afwijken van beleidsregels

Het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2o van de wet is geen verplichting, maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking kan weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Burgemeester en wethouders blijven dus bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze bijvoorbeeld voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandig-

heden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden.

2.3 Procedure toepassing en afhandeling beleidsregels

Bouwplannen en verzoeken waarvoor dit beleid van toepassing is worden ambtelijk getoetst aan de vigerende bestemmingsplannen en beleidsregels. Via mandatering worden de aanvragen om een omgevingsvergunning afgedaan.

3. Beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo

3.1 Begripsbepalingen

Achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter 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.

Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in 1 of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, met uitzondering van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Bebouwde kom

Het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De bebouwing is op korte afstand van elkaar gelegen en is geconcentreerd tot een samenhangende structuur.

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bouwwak

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

BVO

Bruto vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels (van een bestemmingsplan of beheersverordening) een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

Bouwwerk

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

Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakopbouw

Het door een gevel of nokverhoging vergroten van de bestaande ruimte welke leidt tot een wijziging van de vorm en het profiel van het dak.

Dakkapel

Een binnen het dakvlak gelegen uitbouw van een gebouw met kapconstructie, welke uitbouw geen wijziging van de vorm en het profiel van het dak veroorzaakt.

Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

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.

Gesloten karakter

Dicht, ondoorzichtig materiaal.

(Oorspronkelijk) Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Het oorspronkelijke hoofdgebouw is het hoofdgebouw dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden is opgeleverd, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning.

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.

Nevenfunctie

Gebruiksfunctie die ten dienste staat van een andere gebruiksfunctie.

Open karakter

Transparant materiaal, zoals spijlen hekwerken, hekwerken voorzien van wapeningsnetten, al dan niet begroeid e.d.

Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Perceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Voorerf(gebied)

Erf dat geen onderdeel is van het achtererf- en het zijerfgebied.

Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

Ventilatiesysteem

Technisch bouwsysteem, geen onderdeel uitmakend van een verwarmings- of koelsysteem, dat verse lucht toevoert of verontreinigde binnenlucht afvoert, of een combinatie daarvan.

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woning

Een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

3.2 Algemene beleidsregels

Voor de toepassing van de beleidsregels geldt de volgende algemene regel:

Burgemeester en wethouders wijken enkel af van het bestemmingsplan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld (ruimtelijke structuur van de omgeving);
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In de onderbouwing bij van de omgevingsvergunning zullen deze aspecten kort worden toegelicht.

3.3 Specifieke beleidsregels

Per artikellid is eerst de wettekst vet weergegeven. Daarna staat per artikellid de toe te passen beleidsregel met vervolgens de toelichting. Voor het toepassen van deze regels wordt een onderscheid gemaakt tussen het gebied van de gemeente Ermelo dat binnen de bebouwde kom ligt en het gebied buiten de bebouwde kom. Daarnaast is een onderscheid gemaakt in bouwwerken bij woningen en bouwwerken bij overige gebouwen.

1. 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 m²**

1.1 Beleidsregels voor woningen

1. de afstand van een bijbehorend bouwwerk bij een woning tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij het betreft (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan tot een afstand van 1m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - a. voor percelen tot 500 m²: 15% van de perceelsoppervlakte
 - b. voor percelen tot 1000 m²: 100 + 10 % van de perceelsoppervlakte groter dan 500m²
 - c. voor percelen groter dan 1000 m²: 100 + 5 % van de perceelsoppervlakte groter dan 1000 m² met een maximale oppervlakte van 200 m² (niet van toepassing buiten de bebouwde kom);

met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage van het achtererfgebied maximaal 50% bedraagt bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden meegerekend de oppervlakte van (hoek-)erkers

3. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen.
4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m. bedragen.
5. bij urgent sociale of medische redenen komt een passende beoordeling en kan worden afgeweken van de hiervoor genoemde punten 1 t/m 4, indien er sprake is van een tijdelijk bouwwerk.
6. voor woningen buiten de bebouwde kom geldt bovendien dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning mogen worden gebouwd, waarbij de kortste afstand tussen het bijgebouw en de woning niet meer dan 20 meter mag bedragen.
7. voor voormalige recreatiewoningen die zijn omgevormd naar een reguliere woonbestemming wordt geen gebruik gemaakt van deze afwijkingmogelijkheid.

Toelichting

Voor de bebouwde kom van Ermelo wordt aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor de kernen in Ermelo. In deze bestemmingsplannen is stedenbouwkundig de afweging gemaakt wat maximaal binnen een woonwijk wenselijk is en is vertaald in de bestemmingsplannen.

Voor woonbestemmingen in de gehele bebouwde kom van Ermelo (zowel Ermelo, alsook de bebouwde kom van Speuld, Horst en Telgt) is het wenselijk aansluiting te zoeken bij deze vastgestelde planregels.

De beleidsregels hebben dus als basis reeds vastgestelde planregels. Door de regels in de bebouwde kom toe te passen conform deze mogelijkheden, komt er uniformiteit qua regelgeving binnen de gehele bebouwde kom, alsook de bebouwde kom van Horst, Telgt en Speuld.

Voor woningen buiten de bebouwde kom is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken binnen 20 meter achter het verlengde van de voorgevel mogen worden gebouwd vanwege de landschappelijke inpassing en ter voorkoming van bouwwerken in een open gebied.

Binnen als ook buiten de bebouwde kom bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de beleidsregels, indien medewerking gewenst is vanuit een medische noodzaak (zoals in verband met de Wet maatschappelijke ondersteuning), bijvoorbeeld een vergroting van de woning en/of aan- en/of uitbouw ten behoeve van tijdelijke mantelzorg, dat wil zeggen het geschikt maken van de woning voor het aan huis geven van zorg (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk maken of extra ruimte op de begane grond creëren).

De gemeente Ermelo vindt het wenselijk om aan dergelijke verzoeken (urgente sociale en/of medische redenen) medewerking te verlenen. Per concreet verzoek zal hiervoor een passende beoordeling en/of afweging worden gemaakt. Medewerking wordt echter slechts overwogen nadat is aangetoond, bijvoorbeeld door een indicatie-arts, dat er inderdaad een urgente sociale en/of medische reden aanwezig is. In het besluit wordt, om mogelijke precedentwerking tegen te gaan, aangegeven dat in de betreffende specifieke situatie vanwege urgente sociale en/of medische redenen medewerking is verleend.

Voormalige recreatieverblijven

In het kader van Vitale Vakantieparken zijn en worden er meerdere recreatieparken omgevormd naar woonparken. In het overgrote deel van de gevallen blijven de bestaande recreatieverblijven gehandhaafd en is het uitgangspunt kleinschalig wonen in het groen. Omdat door de wijziging van de bestemming van recreatie naar wonen ook de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen van toepassing worden, geven wij geen toepassing van onderhavige beleidsregels voor dit type woningen.

1.2 Beleidsregels voor overige hoofdgebouwen

1. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend binnen een bouwvlak dan wel bestemmingsvlak, indien geen bouwvlak is aangegeven, worden gebouwd.
2. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 100 m².
3. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen.
4. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.
5. Een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf betreft mag uitsluitend binnen een bouwvlak dan wel bestemmingsvlak, indien geen bouwvlak is aangegeven, worden gebouwd.
6. De goothoogte van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf:
 - a. behorende tot gronden aangegeven met 'plantenkwekerij annex glastuinbouw' mag niet meer dan 5 meter bedragen.
 - b. niet behorende bij gronden aangegeven met 'plantenkwekerij annex glastuinbouw' mag niet meer dan 6 meter bedragen.
7. de bouwhoogte van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf:
 - a. behorende tot gronden aangegeven met 'plantenkwekerij annex glastuinbouw' mag niet meer dan 7,5 meter bedragen.
 - b. niet behorende bij gronden aangegeven met 'plantenkwekerij annex glastuinbouw' mag niet meer dan 10 meter bedragen.
8. De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken bij recreatieverblijven mag niet meer bedragen dan 15 m² met een maximale hoogte van 2,5 meter, onder de voorwaarde dat de bouwwerken bijdragen aan de recreatieve verhuurbaarheid van de recreatieverblijven.

Toelichting

Binnen alsook buiten de bebouwde kom bij overige gebouwen

Er zijn veel verschillende soorten bouwwerken waarop dit artikel van toepassing kan zijn. Voor het buitengebied is het gewenste beleid hiervoor vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen van de buitengebieden. Dit beleid is overgenomen in deze notitie.

Binnen de bebouwde kom zal, gelet op de veelal specifieke situatie ter plaatse, van geval tot geval beoordeeld worden of en in hoeverre met toepassing 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo medewerking kan worden verleend aan een omgevingsvergunning. Hiervoor moet maatwerk worden geleverd. Bij actuele bestemmingsplannen ligt het ruimtelijk kader in het bestemmingsplan vast.

Recreatieverblijven

De gemeente voert een strak beleid met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan bij recreatieverblijven. In de praktijk worden de planregels bij recreatieverblijven strikt, zonder gebruikmaking van enige afwijkmogelijkheid, gehanteerd. Dit om te voorkomen dat de aard, omvang en karakter van een recreatieverblijf wordt aangetast waardoor deze meer in de richting van een reguliere woning

wordt gebracht. Om deze reden zal bij recreatieverblijven over het algemeen geen toepassing worden gegeven aan deze afwijkingsmogelijkheid.

Een uitzondering kan worden gemaakt voor recreatiebedrijven die aan kunnen tonen dat het bouwwerk een meerwaarde heeft voor het recreatief gebruik.

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van de Bor (= een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer), dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

2.1 Beleidsregels voor gebouwen ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Voor het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid wordt maatwerk geleverd, maar er moet altijd aan de algemene regels voor het gebruik van deze beleidsregels worden voldaan.

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 10 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

3.1 Beleidsregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een schotelantenne en een vlaggenmast gelden de volgende beleidsregels:

1. Er wordt geen medewerking verleend aan schotelantennes.
2. Vlaggenmasten bij en ten behoeve van een woning/woonfunctie zijn toegestaan tot een hoogte van 8 meter.

Toelichting

Algemeen

Voor schotelantennes, vlaggenmasten, hekwerken en toegangspoorten en lichtmastreclames zijn specifieke beleidsregels opgenomen. In deze gevallen is het mogelijk duidelijke regels neer te leggen wat ruimtelijk gezien wenselijk is. Indien er sprake is van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde zal er, gelet op de veelal specifieke situatie, maatwerk worden toegepast.

Schotelantennes en vlaggenmasten

Schotelantennes zijn qua locatie/licging, hoogte en afmetingen alleen toegestaan daar waar ze vergunningvrij zijn op te richten) dan wel hetgeen ingevolge de ter plaatse geldende bestemmingsplanvoorschriften c.q. planregels is toegestaan. Een schotelantenne op een andere locatie of van een andere afmeting is niet wenselijk.

Dit betekent dat geen verdere medewerking verleend wordt aan een omgevingsvergunning voor een schotelantenne. Voor informatie over het vergunningvrij plaatsen van schotelantennes heeft de rijksoverheid brochures opgesteld. Deze zijn online te raadplegen.

Voor wat betreft vlaggenmasten kan worden afgeweken tot een hoogte van 8 meter. Hierbij is aansluiting gezocht bij meeste vigerende bestemmingsplannen in Ermelo.

3.2 Beleidsregels voor hekken en toegangspoorten

Voor medewerking aan het plaatsen van erfafscheidingen, toegangspoorten, inlooppoorten en poeren in afwijking van het bestemmingsplan geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 7,00 meter dient te bedragen. Daarnaast gelden de specifieke eisen.

Deze zijn:

1. *Erfafscheidingen*
Voor erfafscheidingen met een gesloten karakter: maximaal 1.10 meter hoog;
Voor erfafscheidingen met een open karakter: maximaal 1,50 meter hoog;
2. *Toegangspoorten*
Voor het aantal, hoogte en breedte van toegangspoorten wordt onderscheid gemaakt in de volgende oppervlakten van het perceel:
 - a. Percelen met een grootte van minder dan 800 m²:
 - maximaal één toegangspoort:

- toegangspoorten met een gesloten karakter: maximaal 1,10 meter hoog;
 - toegangspoorten met een open karakter: maximaal 1,80 meter hoog;
 - breedte maximaal 4,00 meter
- b. Percelen met een grootte van meer dan 800 m²:
- meerdere toegangspoorten mogelijk, afhankelijk van het aantal in- en uitritten;
 - toegangspoorten met een gesloten karakter: maximaal 1,10 meter hoog;
 - toegangspoorten met een open karakter: maximaal 2,50 meter hoog;
 - breedte maximaal 6,00 meter.
3. *Looppoort*
- met een gesloten karakter: maximaal 1,10 meter hoog;
 - met een open karakter: maximaal 1,50 meter hoog;
 - de breedte van de poorten bedraagt: maximaal 1,50 meter.
4. *Poeren*
- bij erfafscheidingen en inlooppoorten met een gesloten karakter: maximaal 1,50 meter hoog;
 - bij erfafscheidingen en inlooppoorten met open karakter: maximaal 1,80 meter hoog;
 - bij toegangspoorten met gesloten karakter: maximaal 1,50 meter hoog;
 - bij toegangspoorten, met open karakter: maximaal 1,80 meter voor percelen tot 800 m² en maximaal 2,50 meter voor percelen van meer dan 800 m².
 - Instellingsterreinen binnen de gemeente, waarop eveneens woningen zijn of worden gerealiseerd, vallen buiten deze regels. Hiervoor wordt maatwerk geleverd.

3.3 Beleidsregels voor lichtmastreclames

Voor lichtmastreclames zijn specifieke beleidsregels opgenomen. In deze gevallen is het mogelijk duidelijke regels neer te leggen wat ruimtelijk gezien wenselijk is.

1. Op de wegen Harderwijkerweg, Leuvenumseweg en Putterweg mogen in totaal maximaal 28 lichtmastreclames worden geplaatst.
2. Op de wegen Hamburgerweg, Dokter van Dalelaan, Horsterweg en Stationsstraat mogen in totaal maximaal 12 lichtmastreclames worden geplaatst.
3. Nieuwe reclamebakken dienen te zijn voorzien van LED verlichting.
4. Bewegende (mechanische) reclame, lichtcouranten en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprojecties is niet toegestaan.
5. Per lichtmast niet meer dan 1 reclame-uiting (met uitzondering van lichtmasten met een dubbele uithouder, daarbij maximaal 2).
6. De reclame heeft een totale maximale breedte van 80 centimeter, een maximale hoogte van 96 cm. en een maximale diepte van 15 cm.
7. De bevestiging van de objecten aan de lichtmasten geschiedt door middel van beugels in een uitvoering van roestvast materiaal, gevoerd met isolatiemateriaal, om insnoering van de lichtmasten tegen te gaan.
8. De reclames worden niet lager aangebracht dan:
 - 4,50 meter boven een fietspad of groenstrook of;
 - 3,25 meter boven een voetpad;
 - Gemeten vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van het reclameobject.
9. De reclames dienen over de betreffende wegen te worden verspreid.
10. De reclames mogen op niet minder dan 5 meter van woningen staan.
11. De reclames mogen niet op kruispunten worden geplaatst.
12. De reclames mogen niet in de middenberm worden geplaatst.
13. De reclames mogen niet boven de rijweg hangen.

Indien er sprake is van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, zal er gelet op de specifieke situatie, eveneens maatwerk worden toegepast.

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw

4.1 Beleidsregels voor dakopbouwen of soortgelijke uitbreidingen van een gebouw

Per specifieke aanvraag zal maatwerk worden geleverd, waarbij het uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het verlenen van een afwijkingbesluit. Als er binnen het bouwblok en/of de straat (van dezelfde architectuur/bouwstijl) al een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw legaal/met een bouw- of omgevingsvergunning is geplaatst, wordt aansluiting gezocht bij de inmiddels geplaatste dakopbouw c.q. uitbreiding.

Tevens moet voldaan worden aan de criteria voor een dakopbouw die in de Nota omgevingskwaliteit, vastgesteld op 19 november 2015 zijn opgenomen.

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;

5.1 Beleidsregels antenne-installaties

Er kan meegewerkt worden aan een omgevingsvergunning voor een antenne-installatie als voldaan is aan de volgende criteria:

Algemene criteria

- het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit. Met andere woorden: de noodzaak moet door de operator worden aangetoond;
- bij plaatsing van een antenne-installatie dienen de verschillende operators gebruik te maken van elkaars opstelpunten (sitiesharing), tenzij uit een technische onderbouwing blijkt dat dit niet mogelijk is;
- zendmasten dienen bij voorkeur op bestaande hoge bouwwerken te worden geplaatst, zoals bestaande antennemasten, hoogspanningmasten, torens, lichtmasten en hoge gebouwen;
- per concrete aanvraag moet een goede afweging gemaakt worden waar exact de mast, met het oog op landschappelijke inpassing, het beste geplaatst kan worden en welke hoogte van de mast hierbij passend is (mede afhankelijk van de hoogte van bouwwerken in de directe omgeving);
- reclames en felle kleuren zijn niet toegestaan, omdat de antenne-installaties een zo onopvallend mogelijk uiterlijk moeten hebben.

Gebiedsspecifieke criteria: bebouwde kom

Voorkeurslocaties:

Bij de plaatsbepaling van antenne-installaties binnen de bebouwde kom verdienen de volgende locaties de voorkeur:

- bedrijventerreinen;
- kantoorlocaties;
- sportlocaties;
- locaties langs de hoofdinfrastructuur.

Hierbij kan gedacht worden aan bedrijventerrein Veldzicht/Veldzicht- Noord, bedrijventerrein Kerkdennen, percelen met een bedrijvenbestemming (), benzinestations, kantorenlocaties, gronden langs de spoorweg en sportparken (zoals De Zanderij).

Aan de plaatsing van antenne-installaties op daken van woongebouwen in afwijking van het bestemmingsplan wordt geen medewerking verleend. De wet biedt voldoende mogelijkheden voor het vergunningvrij plaatsen van antenne-installaties (tot 5 meter) op of aan woongebouwen. Voor overige locaties in woongebieden (dus niet zijnde de plaatsing van een antenne-installatie op of aan een woongebouw) wordt alleen medewerking verleend indien is aangetoond dat een voorkeurslocatie niet mogelijk is.

Op, aan of bij beeldbepalende panden, waaronder monumentale panden en archeologische monumenten, wordt de plaatsing van zendmasten in principe uitgesloten. Hierbij moet wel een voorbehoud worden gemaakt. Plaatsing van een zendmast op een monument is in een uitzonderingsgeval mogelijk als de zendmast zodanig wordt geplaatst dat dit geen wijziging met zich meebrengt van het monumentale pand. Als voorbeeld wordt hierbij verwezen naar het plaatsen van de zendmast bij de Nieuwe Kerk aan de Horsterweg. Deze zendmast is zodanig in het monumentale pand ingepast dat deze geen storend effect heeft. Wel moet worden aangetoond dat een voorkeurslocatie niet mogelijk is.

Overige criteria:

- zoals is weergegeven bij de algemene criteria, zal per concrete aanvraag voor een op de grond te plaatsen antenne-installatie, worden bezien of de gevraagde masthoogte passend is voor de betreffende locatie. Dit is afhankelijk van de hoogte van bouwwerken in de directe omgeving. De maximale masthoogte van een op de grond te plaatsen antenne-installatie binnen de bebouwde kom bedraagt 25 meter;
- de masthoogte van een op het dak van een gebouw, niet zijnde een woongebouw, te plaatsen antenne-installatie bedraagt maximaal 7,5 meter;
- de minimale hoogte van het dak van een gebouw waarop een antenne-installatie wordt geplaatst bedraagt 10 meter;
- bij plaatsing van meerdere antenne-installaties op het dak van een gebouw moeten de betreffende installaties zoveel mogelijk centraal worden geplaatst;

- bij plaatsing op een dak dienen de zendmasten zoveel mogelijk op eenzelfde dak te worden geplaatst, zodat gebouwen in de omgeving gevrijwaard kunnen blijven.

Gebiedsspecifieke criteria: buitengebied

Voorkeurslocaties

Het beleid is erop gericht om het landelijke gebied zoveel mogelijk te vrijwaren van zendmasten. Bij plaatsbepaling in het buitengebied moet dan ook aansluiting worden gezocht bij weefsels van menselijke activiteiten, te weten:

- bestaande (hogere) bebouwing, zoals hoogspanningsmasten;
- knooppunten en kruispunten van infrastructuur;
- sportparken;
- recreatieterreinen;
- parkeerplaatsen;
- benzinestations.

Landschappelijk waardevolle gebieden waar niet of nauwelijks infrastructuur en bebouwing is gelegen, blijft op deze manier gevrijwaard van zendmasten. De landgoederen Oud-Groevenbeek en Staverden worden aangemerkt als locaties waar de plaatsing van zendmasten in principe is uitgesloten. Reden hiervoor is dat deze gebieden aangemerkt zijn als een van rijkswege beschermd dorps- en/of stadsgezicht en daarom de zwaarste bescherming genieten. Deze gebieden moeten zoveel mogelijk worden ontzien waar het gaat om de plaatsing van zendmasten. Voor overige monumentale panden in het buitengebied geldt hetzelfde als voor monumentale panden binnen de bebouwde kom.

Overige criteria:

- zoals is weergegeven bij de algemene criteria, zal per concrete aanvraag voor een op de grond te plaatsen antenne-installatie, worden bezien of de gevraagde masthoogte passend is voor de betreffende locatie. Dit is afhankelijk van de hoogte van bouwwerken in de directe omgeving. De maximale masthoogte van een op de grond te plaatsen antenne-installatie in het buitengebied bedraagt 25 meter;
- medewerking kan worden verleend voor een mast tot maximaal 40 meter indien minimaal twee operators van deze mast gebruik maken (sitesharing);
- de masthoogte van een op het dak van een gebouw te plaatsen antenne-installatie bedraagt maximaal 7,5 meter;
- bij plaatsing van meerdere antenne-installaties op het dak van een gebouw moeten de betreffende installaties zoveel mogelijk centraal op het dak worden geplaatst.

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

6.1 Beleidsregels voor warmtekrachtkoppelingen bij glastuinbedrijven

Er zijn in Ermelo nauwelijks glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze vraag zal hoogstwaarschijnlijk niet of nauwelijks voorkomen. Voor het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid wordt daarom maatwerk geleverd. Maar er moet altijd aan de algemene regels voor het gebruik van deze beleidsregels worden voldaan.

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;

7.1 Beleidsregels voor installaties voor duurzame energie bij agrarische bedrijven

Voor het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid wordt maatwerk geleverd. Maar er moet altijd aan de algemene regels voor het gebruik van deze beleidsregels worden voldaan.

8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

8.1 Beleidsregels voor evenementen

Er kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning, indien een evenement passend is binnen het evenementenbeleid en aan de eisen qua openbare orde en veiligheid wordt voldaan.

Toelichting

Als er een evenement wordt georganiseerd, zal dit veelal in strijd met de bestemming van het betreffende perceel zijn. Met dit artikel wordt het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het evenement.

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

9.1 Beleidsregels voor het gebruiken van bouwwerken

Bedrijf aan huis

Een aan huis verbonden bedrijf dat is genoemd in de, bij deze beleidsregels behorende, bijlage 2 opgenomen Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis, dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is, is toegelaten met dien verstande dat:

- ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van een woonhuis tot een maximum van 60 m² mag worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Daarbij mogen tevens aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat de gezamenlijke voor het aan huis verbonden bedrijf te gebruiken oppervlakte per woning inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 100 m² bedraagt;
- de uitstraling van de woning intact blijft;
- het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- geen detailhandel is toegestaan;
- het bedrijf uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend. Een lerende stagiair is toegestaan indien deze geen toename in de bedrijfsproductiviteit en daarmee de toename van de parkeerdruk van klandizie veroorzaakt.

Gebruik bovenverdiepingen Stationsstraat

Er kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning, indien het gebruik maatschappelijk van aard is (niet zijnde medisch), geen geur- en geluidsoverlast met zich meebrengt en het geen parkeerproblemen oplevert.

Bed&Breakfast

- De aanvrager/exploitant is bewoner van het huis waarin of waarbij de Bed & Breakfast voorziening komt.
- De Bed & Breakfast voorziening wordt gerealiseerd bij een woning.
- Voor de Bed & Breakfast voorziening wordt gebruik gemaakt van de bestaande legaal aanwezige bebouwing of nog niet gerealiseerde, maar bij recht toegestane bebouwing, die ten dienste staat van de woning.
- De woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de Bed & Breakfast voorziening is daaraan ondergeschikt. Voor de maximale maatvoering en omvang van de Bed & Breakfast voorziening geldt het volgende:

	Binnen bebouwde kom (percelen kleiner dan 1000 m ²)	Binnen bebouwde kom (percelen vanaf 1000 m ²)	Buiten bebouwde kom
Maximaal percentage bruto vloeroppervlakte van de woning	30%	30%	30%
Maximale oppervlakte in de woning, aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken	80m ²	100m ²	120m ²
Maximaal aantal gastenkamers	2	3	5
Maximaal aantal personen	5	6	10

- De maximale verblijfsduur in de Bed & Breakfast voorziening bedraagt 7 nachten.
- De Bed & Breakfast voorziening heeft geen nadelige gevolgen op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte.
- De Bed & Breakfast voorziening heeft geen nadelige gevolgen voor het woon-, leef- en werkmilieu in de omgeving.
- Combinatie met andere nevenactiviteiten is toegestaan.

Toelichting

Door het toepassen van dit artikel kan elke gebruiksverandering binnen de bebouwde kom gerealiseerd worden. Voor gebruiksverandering buiten de bebouwde kom geldt dat dit alleen kan voor een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. Het is niet mogelijk en ook niet wenselijk om voor elke gebruiksverandering voorschriften op te stellen. Voor de meest voorkomende gebruiksveranderingen zijn regels opgesteld. Voor andere gebruiksveranderingen zal maatwerk worden geleverd, waarbij altijd aan de algemene regels voor het gebruik van deze beleidsregels moet worden voldaan.

Bedrijf aan huis

Voor gebruiksverandering van wonen naar een bedrijf aan huis zijn wel standaard regels te hanteren. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen.

Er is een onderscheid te maken tussen een aan huis gebonden beroep of een bedrijf. Onder aan-huis-gebonden beroepen wordt verstaan: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. In de jurisprudentie is bepaald dat het vestigen van een aan huis gebonden beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. De afwijkingmogelijkheid voorziet dus in een regeling voor een bedrijf aan huis. Een beroep aan huis is rechtstreeks binnen de bestemming wonen al toegestaan.

Gebruik bovendieping Stationsstraat

Volgens het bestemmingsplan zijn in principe alleen woningen op de verdiepingen in de Stationsstraat toegestaan. Om de levendigheid (ook 's avonds) te behouden is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan om de verdiepingen voor andere functies te gebruiken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Uiteraard wordt ook getoetst aan de algemene regels.

Bed&Breakfast

De Bed & Breakfast voorziening kan alleen worden aangeboden door de bewoner(s) van de woning waarin of waarbij de Bed & Breakfast voorziening is gelegen. De bewoner(s) is/zijn op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven en wonen daar ook in feitelijke zin.

Een Bed & Breakfast voorziening wordt toegestaan als nevenactiviteit van de woonfunctie. Het moet gaan om een als zodanig bestemde woning. Dat kan een burgerwoning zijn, maar ook een (agrarische) bedrijfswoning. Recreatiewoningen en onbewoonbaar verklaarde woningen komen niet aanmerking.

De omvang van de Bed & Breakfast voorziening dient te allen tijden ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. De voorziening is toegestaan in de woning en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. De omvang van een Bed & Breakfast voorziening is gemaximeerd in oppervlakte, aantal kamers en aantal personen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de oppervlakte die in de woning mag worden gebruikt voor een Bed & Breakfast voorziening en wat de totale oppervlakte van de Bed & Breakfast voorziening is, indien ook of uitsluitend gebruik wordt gemaakt van vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Voor woonpercelen in de bebouwde kom is een differentiatie aangebracht. Voor percelen vanaf 1000m² is de regeling ruimer voor wat betreft het aantal kamers en personen dat in de Bed & Breakfast voorziening is toegestaan.

Permanente bewoning of langdurige verhuur is niet toegestaan in Bed & Breakfast voorziening, juist omdat dit is bedoeld als kortdurend toeristisch verblijf. Om die reden is de verblijfsduur gemaximeerd tot 7 nachten. Eigenaar/exploitant dient op basis van 'Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting' een nachtregister bij te houden.

Uitgangspunt is dat voor elke Bed & Breakfast gastenkamer 0,6 parkeerplaats nodig is en deze op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor zover de Bed & Breakfast voorziening wordt gerealiseerd in een deel van de woning of bijbehorende bouwwerk dat werd gebruikt voor het parkeren/stallen van een motorvoertuig dient ook deze parkeerruimte elders op het eigen perceel te worden gecompenseerd.

De Bed & Breakfast voorziening mag geen afbreuk doen aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Als bij een woning al nevenactiviteiten aanwezig zijn, is het vestigen van een Bed&Breakfast voorziening mogelijk voor zover de som van alle nevenactiviteiten de maximale toegestane ruimte voor nevenactiviteiten bij woningen in het bestemmingsplan niet overschrijdt. Daarmee blijft de totale ruimte voor nevenactiviteiten dus ondergeschikt aan de woonfunctie.

- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**
- de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - 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,
 - de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

10.1 Beleidsregels voor bewoning van recreatieverblijven

Op basis van dit artikellid wordt geen omgevingsvergunning verleend.

Toelichting

De gemeente Ermelo voert al decennia een duidelijk en strak handhavingsbeleid ten aanzien van het gebruik van recreatiewoningen. Het gebruik van recreatieverblijven, anders dan voor recreatie, is niet toegestaan. Er wordt stelselmatig gecontroleerd en er wordt succesvol handhavend opgetreden.

In dit artikel is het mogelijk gemaakt om een einde te maken aan, voornamelijk, de onduidelijke situatie van permanent bewoners van recreatieverblijven binnen gemeenten die geen of geen duidelijk beleid hebben. Daarvan is in de gemeente Ermelo geen sprake.

Gezien het gevoerde beleid in Ermelo zal de gemeente geen toepassing geven aan deze mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan.

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

11.1 Beleidsregels voor een ander gebruik van gronden als paardenbak

Voor het gebruik van gronden bij woningen, waaronder begrepen bedrijfs- en dienstwoningen, niet zijnde recreatiewoningen, als paardenbak en het aldaar bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste daarvan, gelden de volgende beleidsregels:

- ten hoogste één paardenbak bij eenzelfde woning;
- door middel van onderzoek moet aangetoond worden dat er geen reële mogelijkheden zijn om de paardenbak binnen het bouwvlak dan wel het bestemmingsvlak bij de woning te realiseren;
- de paardenbak moet in de nabijheid van de desbetreffende woning respectievelijk de hoofdbouwing van het desbetreffende bedrijf worden gesitueerd;
- de bouwhoogte van lichtmasten bij de paardenbak mag niet meer dan 8 m
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen
- de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- er mag geen onevenredige overlast ontstaan voor naastgelegen percelen.

Toelichting

Deze beleidsregels hebben als basis de vastgestelde planregels van de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Door deze regels voor de gehele gemeente vast te stellen, komt er uniformiteit qua regelgeving. Om overlast te voorkomen is toegevoegd dat het geen overlast mag veroorzaken voor de naastgelegen percelen. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als het een klein perceel betreft, waarbij de woningen van naastgelegen percelen dicht op de erfgrans staan.

11.2 Beleidsregels voor een ander gebruik van gronden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren

Er kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning, indien de gronden van een agrarische bestemming worden gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren.

Toelichting

In de meeste vigerende bestemmingsplannen zijn veel kadastrale percelen opgesplitst in een woonbestemming en een agrarische bestemming om te voorkomen dat de achterliggende gronden bij woningen volgebouwd worden. De landschappelijke kwaliteiten worden daardoor zo veel mogelijk behouden. De agrarische bestemmingen geeft in de regel aan dat deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering. Uiteraard zijn de gronden achter de woonbestemming niet voorzien van een bouwvlak, waardoor er geen agrarisch bedrijf achter de woonbestemming kan worden opgericht. Veelal worden de gronden achter de woonbestemming gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren. Door middel van deze beleidsregel kan dat gebruik door middel van een reguliere procedure gerealiseerd worden.

11.3 Beleidsregels voor een ander gebruik van bouwwerken ten behoeve van het exploiteren van een Bed&Breakfast

- De aanvrager/exploitant is bewoner van de (agrarische bedrijfs)woning waarin of waarbij de Bed & Breakfast voorziening komt.
- De Bed & Breakfast voorziening komt bij een (agrarische bedrijfs)woning.
- Voor de Bed & Breakfast voorziening wordt gebruik gemaakt van de bestaande legaal aanwezige bebouwing of nog niet gerealiseerde maar bij recht toegestane bebouwing die ten dienste staat van de woning.
- Voor de Bed & Breakfast voorziening wordt gebruik gemaakt van de bestaande legaal aanwezige bebouwing of nog niet gerealiseerde maar bij recht toegestane bebouwing die ten dienste staat van de woning.
- De woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de Bed & Breakfast voorziening is daaraan ondergeschikt. Voor de maximale maatvoering en omvang van de Bed & Breakfast voorziening geldt het volgende:

	Binnen bebouwde kom (percelen kleiner dan 1000 m ²)	Binnen bebouwde kom (percelen vanaf 1000 m ²)	Buiten bebouwde kom
Maximaal percentage bruto vloeroppervlakte van de woning	30%	30%	30%
Maximale oppervlakte in de woning, aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken	80m ²	100m ²	120m ²
Maximaal aantal gastenkamers	2	3	5
Maximaal aantal personen	5	6	10

- De maximale verblijfsduur in de Bed & Breakfast voorziening bedraagt 7 nachten.
- De Bed & Breakfast voorziening heeft geen nadelige gevolgen op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte.
- De Bed & Breakfast voorziening heeft geen nadelige gevolgen voor het woon-, leef- en werkmilieu in de omgeving.
- Combinatie met andere nevenactiviteiten is toegestaan.

Toelichting **Bed&Breakfast**

De Bed & Breakfast voorziening kan alleen worden aangeboden door de bewoner(s) van de woning waarin of waarbij de Bed & Breakfast voorziening is gelegen. De bewoner(s) is/zijn op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven en wonen daar ook feitelijk.

Een Bed & Breakfast voorziening wordt toegestaan als nevenactiviteit van de woonfunctie. Het moet gaan om een als zodanig bestemde woning. Dat kan een burgerwoning zijn, maar ook een (agrarische) bedrijfswoning. Recreatiewoningen en onbewoonbaar verklaarde woningen komen niet aanmerking.

De omvang van de Bed & Breakfast voorziening dient te allen tijden ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. De voorziening is toegestaan in de woning en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. De omvang van een Bed & Breakfast voorziening is gemaximeerd in oppervlakte, aantal kamers en aantal personen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de oppervlakte die in de woning mag worden gebruikt voor een Bed & Breakfast voorziening en wat de totale oppervlakte van de Bed & Breakfast voorziening is, indien ook of uitsluitend gebruik wordt gemaakt van vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Voor woonpercelen in de bebouwde kom is een differentiatie aangebracht. Voor percelen vanaf 1000m² is de regeling ruimer voor wat betreft het aantal kamers en personen dat in de Bed & Breakfast voorziening is toegestaan.

Permanente bewoning of langdurige verhuur is niet toegestaan in Bed & Breakfast voorziening, juist omdat dit is bedoeld als kortdurend toeristisch verblijf. Om die reden is de verblijfsduur gemaximeerd tot 7 nachten. Eigenaar/exploitant dient op basis van 'Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting' een nachtregister bij te houden.

Uitgangspunt is dat voor elke Bed & Breakfast gastenkamer 0,6 parkeerplaats nodig is en deze op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor zover de Bed & Breakfast voorziening wordt gerealiseerd in een deel

van de woning of bijbehorende bouwwerk dat werd gebruikt voor het parkeren/stallen van een motorvoertuig dient ook deze parkeerruimte elders op het eigen perceel te worden gecompenseerd.

De Bed & Breakfast voorziening mag geen afbreuk doen aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Als bij een woning al nevenactiviteiten aanwezig zijn, is het vestigen van een Bed & Breakfast voorziening mogelijk voor zover de som van alle nevenactiviteiten de maximale toegestane ruimte voor nevenactiviteiten bij woningen in het bestemmingsplan niet overschrijdt. Daarmee blijft de totale ruimte voor nevenactiviteiten dus ondergeschikt aan de woonfunctie.

11.4 Beleidsregels voor een ander gebruik van gronden of bouwwerken

Voor het toepassen van deze afwijkmogelijkheid voor ander gebruik dan hiervoor omschreven wordt maatwerk geleverd, omdat dit veel verschillende soorten aanvragen kunnen betreffen. Maar er moet altijd aan de algemene regels voor het gebruik van deze beleidsregels worden voldaan.

4. Overgangs- en slotbepalingen

4.1 Overgangsrecht

In de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning zijn in artikel 1.2, de overgangsrechtelijke bepalingen geregeld. Deze bepalingen zijn ook van toepassing op de beleidsregels 'artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo, artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II van het Bor'.

In Artikel 1.2 van de Invoeringswet Wabo is het overgangsrecht voor een vrijstelling/ontheffing geregeld. Hierin staat vermeld:

Artikel 1.2.

1. *Een vergunning of ontheffing als bedoeld in: 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening, of. artikel 40 van de Woningwet, die onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van kracht en onherroepelijk is, wordt voorzover voor de betrokken activiteit een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1 van die wet is vereist, gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor de betrokken activiteit.*
2. *Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht blijft van toepassing op:*
 - a. *de voorbereiding en vaststelling van de beschikking op een aanvraag om een vergunning of ontheffing als bedoeld in het eerste lid of een aanvraag om een beschikking tot wijziging of intrekking daarvan, indien voor dat tijdstip een aanvraag is ingediend,*
 - b. *de voorbereiding en vaststelling van een ambtshalve te geven beschikking tot wijziging of intrekking van een vergunning of ontheffing als bedoeld in het eerste lid, indien voor dat tijdstip een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, of*
 - c. *een vergunning of ontheffing als bedoeld in het eerste lid of een beschikking tot wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.*
3. *In gevallen als bedoeld in het tweede lid wordt:*
 - a. *een vergunning of ontheffing gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor de betrokken activiteit;*
 - b. *een beschikking tot wijziging van een vergunning of ontheffing gelijkgesteld met een beschikking tot wijziging van een omgevingsvergunning, op het tijdstip waarop de betrokken beschikking onherroepelijk is geworden.*
4. *Beperkingen waaronder een beschikking als bedoeld in het eerste lid is verleend, worden gelijkgesteld met aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.*
5. *In afwijking van het vierde lid vervalt een beperking of een voorschrift waarbij krachtens artikel 8.17, tweede lid, van de Wet milieubeheer is bepaald dat de betrokken vergunning slechts geldt voor een bepaalde termijn.*

Dit houdt in dat op vrijstellingen (zoals bouwvergunningsaanvragen) die in strijd zijn met het bestemmingsplan) die (schriftelijk) zijn aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Wabo de "beleidsregels artikel 3.23 Wro" van toepassing blijven. Voor (omgevings)vergunningen die zijn aangevraagd na de inwerkingtreding van de Wabo gelden de 'beleidsregels "artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo".'

4.2 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden.

Het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

4.3 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na publicatie.

4.4 Titel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als ‘beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo 2023”

Bijlage 1 Wetteksten

Artikel 2.1 Wabo

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Artikel 2.12 Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of.

Artikel 2.7 Bor : Planologische gebruiksactiviteiten

Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet worden aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II.

Bijlage 2 Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis

Categorale bedrijvenlijst – omschrijving

Uitgeverijen (kantoren)
Grafische afwerking
Reproductiebedrijven opgenomen media
Handelsbemiddeling (kantoren)
Apotheken en drogisterijen
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
Reisorganisaties
Verhuur van en handel in onroerend goed
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
Consultatiebureaus
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
Internetshops
Online lesgeven
Catering
Trimsalons
Beautybedrijven
Dropshipping (online verkoop van producten zonder voorraad aan huis)
Huiswerkbegeleiding
Rouwverwerking