

Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit Gemeente Westervoort

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Wanneer een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en niet voldoet aan de regels voor vergunningvrij bouwen, moet de aanvraag worden beschouwd als een verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken. Er zijn onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) drie mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. Eén daarvan is de buitenplanse afwijkingmogelijkheid ad artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° Wabo. Hierbij kan het college in bepaalde categorieën van gevallen afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de lijst uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit wordt ook wel de 'kruimellijst' genoemd.

Met de komst van de Omgevingswet zal de huidige kruimellijst uit artikel 4 bijlage II bij het Bor komen te vervallen. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het omgevingsplan de reguliere procedure de standaard wordt. Dit geldt ook voor de grote buitenplanse afwijking (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), waar nu nog de uitgebreide vergunningprocedure van 26 weken op van toepassing is. Daarmee vervalt de noodzaak voor de kruimelregeling.

Wanneer een gewenste activiteit, na invoering van de Omgevingswet, in strijd is met de regels uit het omgevingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een omgevingsplanactiviteit. De gemeente kan er na invoering van de Omgevingswet voor kiezen de regels uit de huidige kruimellijst geheel of gedeeltelijk als binnenplanse vergunningplicht in het omgevingsplan op te nemen. Doen we dat niet, dan worden alle kruimelactiviteiten een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Na inwerking-treding van de Omgevingswet zal de gemeente Westervoort niet direct over één nieuw omgevingsplan beschikken.

Daarom is het wenselijk om voor de categorieën van gevallen uit de kruimellijst die vaak worden aangevraagd, zoals bijbehorende bouwwerken, beleidsregels op te stellen, zodat vooraf voor iedereen duidelijk is onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van het omgevingsplan. De beleidsregels zorgen voor een snellere doorlooptijd van een aanvraag en voor uniformiteit. Ook biedt het rechtszekerheid, omdat vooraf duidelijk is onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan.

1.2. Doel en reikwijdte

1.2.1. Doel

Het doel van de beleidsregels zijn:

1. Het bieden van een duidelijk kader, met voldoende flexibiliteit, voor veel voorkomende planologische afwijkingen van het omgevingsplan;
2. Een effectieve, efficiëntere en daarmee snellere afdoening van aanvragen om een omgevingsvergunning.

1.2.2. Wettelijk kader en reikwijdte van de beleidsregels

Wettelijk kader

Het omgevingsplan is met ingang van de Omgevingswet het planologisch regime waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en verzoeken worden getoetst. In het omgevingsplan worden regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo staat hierin bijvoorbeeld aangegeven waar kan worden gebouwd, met welke afmetingen en hoe percelen en gebouwen mogen worden gebruikt.

Wanneer een activiteit (bouwplan of gebruikswijziging) niet valt onder de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen (artikel 2.15f Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 22.36 bruidsschat omgevingsplan) en in strijd is met de regels in het omgevingsplan, kan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden afgeweken van het omgevingsplan. Hiervoor bestaan twee varianten:

1. Sprake is van een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het is volgens de beoordelingsregels niet mogelijk de vergunning te verlenen.

2. Sprake is van een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is geen verplichting, maar een bevoegdheid van het bevoegd gezag (het College van burgemeester en wethouders). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikelen 8.0 - 8.0e van het Bkl). En, voor de eerst genoemde variant tevens de beoordelingsregels in het omgevingsplan. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Hiervan is geen sprake wanneer de activiteit in strijd is met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid.

Op grond van artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid om af te kunnen wijken van het omgevingsplan.

Reikwijdte beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Dit beleidskader bevat beoordelingsregels voor de categorieën van gevallen die voorheen waren opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het gaat daarbij om veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen zoals het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, het plaatsen van een grondgebonden zonnepaneleninstallatie en het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Met de invoering van de Omgevingswet zijn de rijksregels voor deze activiteiten komen te vervallen en is het aan de gemeente zelf om te bepalen of zij al dan niet medewerking wil verlenen. En zo ja, onder welke voorwaarden. Het besluit om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen dient altijd gemotiveerd te worden. Om die reden is het wenselijk beleidsregels op te stellen, zodat het voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medewerkers vooraf duidelijk is in welke gevallen medewerking kan worden verleend. En voorkomen wordt dat ad hoc op bepaalde verzoeken wordt gereageerd.

Ook voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkingsmogelijkheden genoemd in het omgevingsplan) is het zinvol om een aanvullend afwegingskader te hebben. De algemene afwijkingsregels in dit beleidskader voorzien hierin.

1.3. Leeswijzer

Dit eerste hoofdstuk (Inleiding) geeft aan wat de aanleiding is voor het opstellen van de beleidsregels. In hoofdstuk 2 (Algemeen) zijn de voor de beleidsregels van belang zijnde begripsomschrijvingen en de wijze van meten opgenomen. Inhoudelijk zijn de beleidsregels opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4. In hoofdstuk 3 (Algemeen afwegingskader) zijn de algemene afwegingen opgenomen die gelden voor elke afwijking van het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 (Slotbepalingen) zijn tot slot enkele algemene bepalingen opgenomen. Ten slotte is er een bijlage met een toelichting op de beleidsregels toegevoegd en een overzicht van beroepen en bedrijven aan huis.

2. Algemeen

2.1. Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

Aan huis verbonden bedrijf:

Een bedrijf dat in een (gedeelte van een) woning wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, en dat niet leidt tot een milieubelastende activiteit waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aan huis verbonden (vrij) beroep:

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat 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.

Antennedrager:

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

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.

Bebouwingsgebied:

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

Bed en Breakfast :

Het verstrekken van logies met ontbijt. Onder een Bed en Breakfast-voorziening wordt niet verstaan: het geven van gelegenheid voor overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens :

De grens van een bouwperceel.

Bouwwvlak:

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, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Carport:

Een bijbehorend bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee al dan niet tot de constructie behorende wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen.

Dakkapel:

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

Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder eventueel de uitstalling ten behoeve van die verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

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 omgevingsplan 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, 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.

Kavel:

Een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van heggen, afrasteringen of sloten.

Kelder:

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 meter boven peil, volledig gelegen onder een gebouw.

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.

Milieubelastende activiteit:

Activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkings-activiteit;

Omgevingsplanactiviteit:

Activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;

Oorspronkelijke woning:

Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning is opgeleverd (het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gebouwd). Van het hoofdgebouw te onderscheiden aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken of serre), die onderdeel uitmaken van de vergunning (niet vergunningvrij gerealiseerd), die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd met het hoofdgebouw zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het oorspronkelijk hoofdgebouw. In bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden, zoals een aangebouwde garage/berging, maken geen deel uit van de oorspronkelijke woning.

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.

Overkapping:

Een bijbehorend bouwwerk op het erf van een gebouw, dat functioneel verbonden is met het hoofdgebouw en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

Recreatiewoning:

Een gebouw bedoeld voor tijdelijk recreatief gebruik in de vorm van recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben gedurende een gedeelte van het jaar.

Roaming:

Het gezamenlijk gebruik van een (telefonie)netwerk.

Schuilgelegenheid:

Een overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende hobbydier(en) gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit het oogpunt van dierenwelzijn en waarbij uitsluitend binnen opslag in de vorm van voer en stro is toegestaan.

Site-sharing:

Een (antenne-)installatie die door meerdere providers kan worden gebruikt.

Voorerf(gebied):

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

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 meest gezichtsbepalende gevel, die als zodanig dient te worden aangemerkt.

Voorgevelrooilijn:

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het omgevingsplan.

Webwinkel:

Een website waarop artikelen te koop worden aangeboden, ook wel: verkoop van goederen waarvan de handel uitsluitend via een elektronische of schriftelijke opdracht plaatsvindt (geen fysieke bezoekmogelijkheid) en waarbij de toelevering, opslag en uitlevering van goederen vanuit een daartoe correct bestemde locatie plaats vinden (geen breng- retourneer- en afhaalpunt).

Woning:

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

Zijerf:

Gedeelte van een erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

- a. beschermd zijerf: een zijerf dat overwegend is aangeduid met een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken niet, of alleen met afwijking van het omgevingsplan, is toegestaan, zoals de bestemming Tuin;
- b. niet-beschermd zijerf: zijerf dat overwegend is aangeduid met een bestemming waar het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals de bestemming Wonen.

Zonnepaneleninstallatie:

Constructie in of op de grond speciaal bedoeld voor het plaatsen van zonnepanelen.

2.2. Wijze van meten

Bij toepassing van de beleidsregels wordt als volgt gemeten en berekend:

1. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht;
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 m buitenbeschouwing blijven.
2. Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt mterrein het hoogst is.

de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 1 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 1 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

de (bouw-)hoogte 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 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 horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, met uitzondering van een eventueel aanwezige kelder.

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 oppervlakte van een overkapping/carport

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte buitenterrein ter plaatse van de overkapping.

3. Algemene afwijkingsregels

De inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van een omgevingsplan vindt plaats via een zorgvuldige belangenafweging en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het beslissen over aanvragen om af te wijken van het omgevingsplan, moet afgewogen worden of de afwijking ruimtelijk gewenst is en bijdraagt aan een gezonde fysieke leefomgeving en het in stand houden en bereiken van een goede omgevingskwaliteit. In deze beleidsnota is die afweging voor een aantal gevallen (soms deels) al gemaakt. De beleidsregels zien toe op een aantal situaties, waarvoor het wenselijk is om tot een uniforme regeling te komen welke voor de gehele gemeente geldt. Afhankelijk van de situatie, kan het zijn dat er nog een nadere afweging moet worden gemaakt.

De afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast wanneer naar het oordeel van het college:

1. het woon- en leefklimaat van de omgeving onevenredig wordt aangetast;
2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt geschaad (strijd met goede ruimtelijke kwaliteit/redelijke eisen van welstand);
3. het plan de verkeersveiligheid in het geding brengt;
4. de activiteit leidt tot landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren;
5. er niet voldoende parkeergelegenheid kan worden gegarandeerd op eigen terrein conform het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, de gemiddelde parkeernormen, zoals opgenomen in de meest actuele parkeercijfers van het CROW;
6. de aanwezige waarden van (naastgelegen) monumentale gebouwen/objecten onevenredig worden aangetast;
7. de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden (indien van toepassing) worden aangetast;
8. het plan leidt tot bebouwing ten behoeve van recreatiewoningen / stacaravans / chalets;
9. de activiteit strijdig is met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening;
10. sprake is van een milieubelastende activiteit waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving;
11. de afwijking in verband met de externe veiligheid niet te verantwoorden valt.

Een omgevingsvergunning heeft naast publiekrechtelijke ook privaatrechtelijke aspecten. De relatie tussen de bepalingen uit het omgevingsplan enerzijds en het burencrecht anderzijds kunnen tot uiting komen bij het realiseren van onder andere bijgebouwen en erfafscheidingen. Hierbij kan de uitvoering leiden tot onenigheid tussen burens. Bezwaren die ten aanzien van bouwwerken kenbaar zijn gemaakt, zijn vaak privaatrechtelijk van aard. Is een bouwplan passend binnen het omgevingsplan en is de bouwactiviteit niet in strijd met het Besluit bouwwerken leefomgeving, dan kunnen privaatrechtelijke aspecten niet leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

In het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkingsprocedure) dienen privaatrechtelijke belangen echter wel te worden meegewogen. Indien er sprake is van een duidelijke privaatrechtelijke belemmering, wordt geen medewerking verleend en zal de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke vergunning) geweigerd worden.

Een privaatrechtelijke afweging die moet worden gemaakt door het bevoegd gezag voor verlening van een omgevingsvergunning volgt uit boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Hieronder valt te denken aan:

1. Bezonningsaspecten
2. Zakelijke rechten
3. Burencrecht
4. Eigendom verhoudingen

4. Beleidsregels

4.1. Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

1. Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een entree voor de feitelijke voorgevel van een woning is toegestaan, mits het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaat en aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter dan wel maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
 - b. de afstand van de entree tot de voorzijde van het perceel moet tenminste 2,5 meter bedragen;
 - c. de maximale diepte van de entree bedraagt, wanneer het bijbehorend bouwwerk vanuit het oorspronkelijk ontwerp, bij een tussenwoning dan wel een hoekwoning van een rij, voor de woning is gesitueerd, maximaal 2,5 meter. In dat geval kan worden afgeweken om de ruimte tussen het bijbehorend bouwwerk en de woning op te vullen als entree.
2. Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij een woning, gelegen op het achtererfgebied en/of niet-beschermd zijerf, is toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 70% van het bij het oorspronkelijk hoofgebouw behorende achtererfgebied en niet-beschermd zijerf met, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, een maximum van:
 - i. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m²;
 - ii. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m²;
 - iii. 135 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m².Indien geen bouwvlak is aangegeven op de verbeelding, wordt met een bouwvlak gelijkgesteld de oorspronkelijke woning;
 - b. het bijbehorend bouwwerk wordt minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel(rooilijn) van het hoofdgebouw gebouwd of in geval van een carport tenminste 0,3 meter achter de voorgevel;
 - c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, maximaal 4 meter en is niet hoger dan het hoofdgebouw;
 - d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter en maximaal 6,6 meter;
 - e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3;
 - f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter en maximaal 6 meter;
 - g. binnen het bouwvlak is ondergronds bouwen toegestaan tot maximaal het oppervlakte van het hoofdgebouw, waarbij een maximale bouwdiepte van 3 meter is toegestaan.

4.2. Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

1. Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij woningen gelegen op het achtererfgebied en niet- beschermd zijerf is toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de gezamenlijk te bebouwen oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van het bij het oorspronkelijk hoofgebouw behorende achtererfgebied en niet-beschermd zijerf bedragen met, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, een maximum van 135 m². Indien geen bouwvlak is aangegeven op de verbeelding, wordt met een bouwvak gelijkgesteld de oorspronkelijke woning;
 - b. het bijbehorend bouwwerk wordt minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd of is in geval van een carport tenminste 0,3 meter achter de voorgevel gesitueerd;
 - c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter en is niet hoger dan het hoofdgebouw;
 - d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter en maximaal 6,6 meter;
 - e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3;
 - f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter en maximaal 6 meter;

- g. binnen het bouwvlak is ondergronds bouwen toegestaan tot maximaal het oppervlakte van het hoofdgebouw, waarbij een maximale bouwdiepte van 3 meter is toegestaan.

4.3. Een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren

Een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren wordt buiten de bebouwde kom toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de schuilgelegenheid wordt op een aaneengesloten kavel van tenminste 2.500 m² opgericht;
- b. het oppervlak van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de schuilgelegenheid mag aan maximaal 3 zijden worden omsloten door wanden en is niet voorzien van een deur;
- e. de schuilgelegenheid wordt landschappelijk ingepast door gebruik te maken van een bij het landschap passend materiaal- en kleurgebruik;
- f. er is maximaal 1 schuilgelegenheid per (bedrijfs-)woning toegestaan;
- g. de onderlinge afstand tot schuilgelegenheden bedraagt minimaal 25 meter;
- h. de belangen van omliggende functies worden niet onevenredig geschaad en de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 50 meter;
- i. de schuilgelegenheid is niet toegestaan op gronden met de functie/bestemming "Waarde - Landschap";
- j. er is uitsluitend binnen opslag in de vorm van voer en stro toegestaan.

4.4. Grondgebonden zonnepaneleninstallatie

Grondgebonden zonnepaneleninstallaties worden buiten de bebouwde kom toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bij een agrarisch bedrijf dient de zonnepaneleninstallatie binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf gesitueerd te worden;
- b. binnen de bestemmingen/functies Wonen, Bedrijf en Tuin (niet zijnde voor de voorgevel) dient de zonnepaneleninstallatie binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak van de (bedrijfs-)woning gesitueerd te worden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is het toegestaan een zonnepaneleninstallatie t.b.v. een (bedrijfs-)woning te situeren in de bestemming/functie Agrarisch direct grenzend aan het bestemmingsvlak met de bestemmingen/functies Agrarisch-Glastuinbouw, Bedrijf, Wonen, Wonen-1 of Tuin;
- d. uitgesloten zijn gronden met de dubbelbestemming/functie 'Waarde-Landschap';
- e. de totale oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie inclusief tussenruimte bedraagt maximaal 50 m²;
- f. de bouwhoogte inclusief zonnepanelen is maximaal 2 meter;
- g. aangetoond moet worden dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt;
- h. er dient sprake te zijn van voornamelijk energie opwekken voor eigen gebruik. Indien men in overwegende mate terug levert aan de energiemaatschappijen, dan is er sprake van een bedrijfsmatige activiteit. En dat vergt een geheel andere ruimtelijke beoordeling;
- i. indien de zonnepaneleninstallatie buiten het bouwvlak wordt gesitueerd, dient de zonnepaneleninstallatie te worden voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- j. plaatsing van zonnepaneleninstallatie leidt niet tot bomenkap en er mag geen sprake zijn van hinderlijke schittering.

4.5. Antenne-installatie

Een afwijking van het omgevingsplan voor een antenne-installatie ten behoeve van telecombedrijven is mogelijk, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. uit onderzoek blijkt dat site-sharing bij bestaande antenne-installaties of bestaande hoge(re) gebouwen niet mogelijk is;
- b. de antenne-installatie biedt de mogelijkheid tot site-sharing en roaming;
- c. de antenne-installatie wordt zoveel mogelijk ingepast in de omgeving;
- d. de antenne-installatie wordt bij voorkeur geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing (geen woonbebouwing);
- e. de antenne-installatie wordt niet gebouwd op en bij monumenten;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 40 meter;
- g. de ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende gemeentelijke en/of landelijke antennebeleid;
- h. voor zover binnen de bebouwde kom, wordt de antenne-installatie niet gesitueerd op gronden die in het omgevingsplan zijn voorzien van een woonfunctie.

Overige situaties zijn niet gewenst.

4.6. Beroep en/of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis is mogelijk, mits wordt voldaan de volgende voorwaarden:

- a. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie;
- b. het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten blijft beperkt tot maximaal 40% van de oppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m²;
- c. het bedrijf of beroep wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning;
- d. het geen publieksgerichte functie betreft, waaronder detailhandel en horeca. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, die in direct verband staat tot het beroep/bedrijf en die als zodanig ook herkenbaar is, is wel toegestaan. Een bed & breakfast is wel toegestaan.
- e. op de bij de desbetreffende woningen behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden;
- f. het parkeren vindt op eigen terrein plaats; als dat niet het geval of niet mogelijk is, dan wordt beoordeeld of de parkeerdruk in de directe omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toeneemt;
- g. de desbetreffende bedrijfsactiviteiten hebben een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie, dit houdt onder andere in dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- h. de activiteit zorgt er niet voor dat een milieubelastende activiteit ontstaat waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- i. eventuele handelsreclame voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening fysieke leefomgeving.

4.7. Webwinkels

Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een webwinkel is mogelijk, mits wordt voldaan de volgende voorwaarden:

- a. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie;
- b. het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot maximaal 40% van de inhoud van de woning en/of bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m²;
- c. de webwinkel wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning;
- d. op de bij de desbetreffende woningen behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden. Opslag is slechts toegestaan vanuit een daartoe correct bestemde plaats;
- e. de activiteit zorgt er niet voor dat een milieubelastende activiteit ontstaat waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- f. de desbetreffende bedrijfsactiviteiten hebben een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie, dit houdt onder andere in dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- g. eventuele handelsreclame voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening fysieke leefomgeving.

4.8. Tijdelijke woonvoorziening in verband met bouwwerkzaamheden

Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een tijdelijke woonvoorziening is mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van aantoonbaar bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
- b. de tijdelijke woning mag alleen gebruikt worden door de hoofdgebruiker van de woning genoemd onder a;
- c. de tijdelijke woonvoorziening mag pas geplaatst dan wel gebruikt worden indien voor de nieuwe woning/verbouw noodzakelijke omgevingsvergunning onherroepelijk is of aangetoond is dat er sprake is van een omgevingsvergunningvrije verbouwing;
- d. de maximale termijn voor het gebruiken van de tijdelijke woonvoorziening is 2 jaar;
- e. voor alle gevallen geldt dat de tijdelijke bewoning gestaakt moet worden nadat de nieuwe / verbouwde woning bewoond wordt;
- f. mocht de tijdelijke bewoning impliceren dat het maximaal toegestane bebouwd oppervlak overschreden wordt, dient dit nadat de bewoning van de gewenste nieuwbouw/verbouw gestart is in overeenstemming gebracht te worden met planologisch regime of vergunning;
- g. de tijdelijke woonvoorziening dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten;
- h. in het geval een stacaravan of woonunit(s) geplaatst word(t)(en):
 - i. op hetzelfde perceel als waar de nieuwbouw/verbouw plaatsvindt;

- ii. niet hoger dan 3,5 meter;
 - iii. niet meer dan 100 m²;
 - iv. deze niet is gelegen voor de voorgevel van de te (ver)bouwen woning, tenzij het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom en het niet mogelijk is om de unit elders op het perceel te plaatsen;
 - v. de stacaravan of woonunit zodanig is gelegen dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Een voorbeeld is dat een raam of deur van de unit niet binnen twee meter van de erfgrans van de burens mag zijn gelegen;
 - vi. zes weken nadat 4.11.1 onder e van toepassing is, dient de stacaravan of woonunit(s) verwijderd te zijn;
 - vii. het gebouw dient te voldoen aan de gebruiksfunctie 'woonfunctie-woonwagen' zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - viii. na het plaatsen van de unit, moet er op het perceel nog voldoende ruimte zijn voor het opslaan van bouwmaterialen op eigen terrein. We geven geen toestemming om daarvoor de openbare weg te gebruiken.
- i. in het geval een bestaand gebouw tijdelijk gebruikt wordt:
 - I. op hetzelfde perceel als waar de nieuwbouw/verbouw plaatsvindt;
 - II. zes weken nadat 4.11.1 onder e van toepassing is, mag de inrichting van het bestaand gebouw niet meer als een zelfstandige wooneenheid kunnen functioneren;
 - III. artikel 4.11.1 onder f is niet van toepassing bij het gebruik van bestaande bijgebouwen;
 - IV. het gebouw dient te voldoen aan de gebruiksfunctie 'wonen' zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5. Slotbepalingen

5.1. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van de beleidsregels wanneer die voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling plaatsvinden (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien er bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld medisch, welstandstechnisch etc.) worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van de beleidsregels noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van (ongewenste) precedentwerking.

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt de aanvraag aan het college voorgelegd.

5.2. Schadevergoedingsovereenkomst

Het besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning is een schadeveroorzakend besluit zoals omschreven in artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet. Een omgevingsvergunning kan dus een grondslag zijn voor nadeelcompensatie. De onderhavige beleidsregels zijn echter bedoeld voor geringe afwijkingen van het omgevingsplan. Deze hebben invloed op de omgeving, echter zouden niet een dusdanige nadelige invloed mogen hebben dat er sprake is van vergoedbare schade. Wanneer toepassing van de beleidsregels, na inschatting van het risico op schadevergoeding door nadeelcompensatie boven het normaal maatschappelijk risico, leidt tot grote waardevermindering van omliggende bebouwing moet worden onderzocht of toepassing van het beleid redelijk is en zo ja, of een schadevergoedingsovereenkomst met de aanvrager moet worden aangegaan. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de schadevergoeding door nadeelcompensatie en de daarmee samenhangende kosten voor zijn of haar rekening te nemen.

Een schadevergoedingsovereenkomst behoort niet tot de aanvraagvereisten conform de Omgevingsregeling. Het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is niet onderhavig aan de gemeentelijke wens van een getekende schadevergoedingsovereenkomst. Het is dus zeer belangrijk dat er spoedig een schadevergoedingsovereenkomst opgesteld wordt, na binnenkomst van de aanvraag.

In de situatie dat de noodzakelijke schadevergoedingsovereenkomst niet gesloten wordt, vanuit welke reden dan ook, wordt op basis van deze beleidsregels geen medewerking verleend. Deze beleidsregels zijn immers gebaseerd op een bevoegdheid.

5.3. Citeerartikel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Westervoort'.

5.4. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking vanaf het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van deze regels vervallen de 'Beleidsregels voor een bedrijf en beroep aan huis' d.d. 25 november 2014.

Aldus vastgesteld op 11 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. (Maureen) Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. (Arend) van Hout
burgemeester

Bijlage 1 Toelichting op de beleidsregels

Toelichting per artikel

Artikel 2.1 en 2.2

De begripsomschrijvingen sluiten zo veel mogelijk aan bij de begripsomschrijvingen uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en zijn waar nodig aangepast aan de begripsomschrijvingen zoals die gelden onder de Omgevingswet. Daarnaast zijn veel gebruikte begrippen uit het omgevingsplan overgenomen.

Artikel 4.1 en 4.2

De beleidsregels voor bijbehorende bouwwerken zijn gesplitst in regels voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Omdat voor de voorgevel bijbehorende bouwwerken een grote impact hebben op de uitstraling van het hoofdgebouw, is gekozen voor beperkte mogelijkheden welke voldoende ruimte bieden om tot een vergroting van het woongenot te kunnen komen. De erkerregeling is weggelaten, omdat deze reeds met dezelfde criteria in het omgevingsplan is opgenomen.

Achter de voorgevel (1 meter achter het verlengde van de voorgevel) is de impact op de omgeving veel kleiner. Om het dichtbouwen van erven te voorkomen en voldoende openheid van het erf te borgen, is gekozen voor een staffel waarbij een groter erf meer bebouwingmogelijkheden heeft.

Artikel 4.3

Steeds vaker worden dieren in een hobbymatige sfeer gehouden door burgers die woonachtig zijn in het buitengebied. Vanuit dierenwelzijn is het noodzakelijk om deze dieren bescherming te bieden tegen regen en kou in de vorm van een schuilgelegenheid. De hobbydieren worden vaak gehouden op gronden met de bestemming Agrarisch, zonder bouwblok. Behoudens erfafscheidingen en kleine bouwwerkjes zoals bankjes, palen en masten is het oprichten van gebouwen niet toegestaan op deze gronden. Derhalve is het oprichten van een schuilgelegenheid vrijwel altijd in strijd met het omgevingsplan. De beleidsregel voor schuilgelegenheden biedt de mogelijkheid voor het bouwen van een kleine schuilgelegenheid, mits deze landschappelijk wordt ingepast. Er moet een bij het landschap passende materiaal- en kleurkeuze worden toegepast, d.w.z. houtkleur, bruin of donkergroen. Het materiaal dient van hout of ander natuurlijk materiaal te zijn.

De Commissie omgevingskwaliteit zal altijd een oordeel moeten geven over de uitstraling van een schuilgelegenheid.

Artikel 4.4

De gemeente heeft een duurzame, groene kwaliteit van de leefomgeving en dienstverlening hoog in het vaandel staan. Opwekken van duurzame elektriciteit met zonnepanelen is een belangrijk onderdeel daarvan. Daarom wordt mogelijk gemaakt dat veldinstallaties van zonnepanelen van particuliere huishoudens met een oppervlakte van maximaal 50 m² geplaatst kunnen worden.

De zonnepaneelinstallaties moeten zoveel mogelijk in de directe nabijheid van het bouwperceel of agrarisch bouwperceel geplaatst worden en moeten landschappelijk worden ingepast.

Artikel 4.5

Antenne-installaties ten behoeve van telecombedrijven dienen in beginsel te worden geconcentreerd op bestaande masten of bestaande hoge bouwwerken. Wanneer dit niet mogelijk is, is onder voorwaarden een nieuwe antenne-installatie overweegbaar.

Artikel 4.6

In het omgevingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis. Zo is een beroep aan huis rechtstreeks in het omgevingsplan toegestaan en is een bedrijf aan huis alleen mogelijk met een afwijking. Er is voor gekozen om in dit beleidskader algemeen beleidsregels op te nemen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zodat aanvragen eenduidig behandeld kunnen worden in de hele gemeente. Ten aanzien van een beroep aan huis gelden de beleidsregels als aanvullend afwegingskader. In bijlage 2 is opgenomen wanneer sprake is van een aan huis gebonden beroep en wanneer van een aan huis gebonden bedrijf.

Bij een aan huis verbonden beroep of bedrijf is het uitgangspunt dat de woonfunctie behouden blijft en dat de ruimtelijke uitstraling of uitwerking van de woonfunctie in overeenstemming is. Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis kan ongewenste gevolgen hebben voor de omgeving, zoals verkeers aantrekkende werking en parkeerhinder. De parkeernormen en de reguliere parkeersituatie, maar ook de plaatselijke wegenstructuur, zijn hier over het algemeen niet op afgestemd. Daarom is het uitgangspunt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is of nog kan worden aangelegd. Als dat niet het geval of niet mogelijk is, dan moet beoordeeld worden of de parkeerdruk in de directe omgeving door de voorgenomen activiteit niet onevenredig zal toenemen.

Voorkomen moet worden dat panden ontsierd worden door allerhand reclame-uitingen die de aandacht vestigen op een beroep of bedrijf aan huis. Hierbij kan gedacht worden aan ontsierende of schreeuwe-

rige (licht)reclames, het gebruik van bepaalde kleurstellingen, afmetingen etc. Vandaar dat een relatie is gelegd met de Verordening fysieke leefomgeving.

Artikel 4.7

Door de toegenomen groei van het 'internet shoppen' ontstaat ook een toename aan webwinkels, internetbedrijfjes etc. Een webwinkel aan huis is alleen toegestaan wanneer er op geen enkele wijze sprake is van fysiek contact met de klant. Alles gebeurt online dan wel per post. Een afhaalpunt dan wel een showroom is niet toegestaan.

Artikel 4.8

Deze regeling is opgenomen om tijdelijke bewoning tijdens de bouw van een nieuwbouw woning op het eigen perceel of een ingrijpende verbouwing van de bestaande woning toe te staan. De strijdigheid zit erin dat op het moment van vergunningverlening een wooneenheid wordt toegekend, ongeacht dat de bouw nog niet begonnen is. Ook het tijdelijk onderkomen is een wooneenheid. Er is daardoor woningvermeerdering opgetreden. Om deze strijdigheid in de toekomst weer op te heffen is deze regeling opgenomen.

Woningen die, voor zover deze al beschikbaar zijn, anders verhuurd zouden worden aan initiatiefnemers blijven voor verhuur beschikbaar voor echt woningzoekenden.

In het geval van de verbouw van een woning moet het om een dermate ingrijpende verbouwing en/of woningaanpassing gaan dat er tijdelijk geen sprake meer kan zijn van een feitelijke woonfunctie. In een dergelijke situatie beschikt het pand niet meer over een keuken, slaapvertrek(ken) en in pandige sanitaire voorzieningen.

Bijlage 2 Overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven

Het omgevingsplan maakt onderscheid tussen aan huis gebonden beroepen en bedrijven. De begrippen aan huis gebonden beroep, beroep aan huis en vrij beroep worden synoniem gebruikt. Door de Kamers van Koophandel is een 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
- logopedist
- medisch specialist
- nagelstudio/pedicure
- notaris
- oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- registeraccountant
- stedenbouwkundige
- tandarts
- tandarts-specialist
- (al dan niet beëdigd) tolkvertaler
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige

Een beroep, wat niet op deze lijst voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij voor zover het betrokken beroep naar aard, omvang en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de groep 'vrije beroepen'.

In de jurisprudentie is uitgemaakt dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Dit is rechtstreeks in het omgevingsplan toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure noodzakelijk, zolang deze activiteiten voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie. De in dit beleidskader opgenomen voorwaarden gelden daarbij aanvullend.

Overige beroeps- en/of Bedrijven aan huis

Overige bedrijfsmatige activiteiten worden anders gekwalificeerd en zijn niet gelijk te stellen met vrije beroepen. In deze regel worden zij aangemerkt als 'overige beroepen'. Onder 'overige beroepen' in of bij een woning worden alle overige (dienstverlenende) beroepen verstaan, niet vallend onder de lijst van vrije beroepen. Bij de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven valt te denken aan:

- autorijschool (ook theorie)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fietsenreparateur
- fitness-studio
- fotograaf
- goud- en zilversmid
- glazenwasser
- hoedenmaker
- hondentrimmer

- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- kapper
- klompenmaker
- koeriersdienst
- leraar
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker
- muziekinstrumentenmaker
- pottenbakker
- prothesemaker
- reisorganisatie (kleinschalig)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- schoonheidsspecialist
- traiteur
- tv/radio reparateur
- zadelmaker

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