

Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Best

Aanleiding

Een bestemmingsplan kent regels voor bouw en gebruik van gronden en opstallen. Voor bepaalde vormen van gebruik en bouw heeft de wetgever algemene regels opgesteld om op een eenvoudige wijze af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheden staan in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (kruimelgevallen). Het is gewenst om voor bepaalde veel voorkomende afwijkingsmogelijkheden beleidsregels te formuleren, zulks om deze veel voorkomende aanvragen efficiënt en rechtsgelijk af te kunnen handelen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen de zogenoemde kruimelgevallen uit artikel 4 van Bijlage II Bor te vervallen. Het onderscheid tussen artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 2° en 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is er dan niet meer. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan de reguliere procedure de standaard wordt.

Dit beleidsdocument blijft echter ook ten tijde van de Omgevingswet bruikbaar totdat één omgevingsplan vastgesteld is voor de hele gemeente, waarin dit zal worden verwerkt. Deze beleidsregel kruimelgevallen bestendigd de vaste gedragslijn omtrent kruimelafwijkingen en zal een motivering en kader bieden voor de onderbouwing van ruimtelijke afwegingen c.q. een toets aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De gemeente Best heeft er voor gekozen om de meest voorkomende afwijkinggevallen vast te leggen in deze beleidsregel. Dit betreft artikel 4 van Bijlage II, onderdelen 1, 3, 4, 9 en 11 van het Bor.

Inleiding

Wettelijke grondslagen/bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onderdeel c en artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 2° Wabo kan het College van burgemeester en wethouders (B&W) voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning (reguliere procedure) afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij op de zogenaamde 'kruimelgevallen' die in Bijlage II, artikel 4 Bor zijn opgenomen. In deze beleidsregel is beschreven onder welke voorwaarden het college van deze bevoegdheid gebruik zal maken.

Achtergrond Wabo

De Wabo regelt de omgevingsvergunning, welk één geïntegreerde vergunning is voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. De Wabo geeft tevens de mogelijkheid om in bepaalde gevallen van een bestemmingsplan af te wijken. Hiervoor is altijd een omgevingsvergunning met de activiteit 'Handelen in strijd met het bestemmingsplan' vereist. Er valt een onderscheid te maken tussen binnenplanse-, kruimel- en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. De binnenplanse afwijking is een mogelijkheid die al is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hiervoor geldt de (korte) reguliere voorbereidingsprocedure. Ook voor de kruimelafwijking geldt de (korte) reguliere voorbereidingsprocedure. Voor initiatieven die niet vallen onder de binnenplanse- of kruimelafwijkingsmogelijkheden kan met een buitenplanse afwijking worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet dan worden voldaan aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening', welke dient te worden aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing. Daarbij geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De kruimelregeling van artikel 4 bijlage II Bor is een lijst van elf handelingen/activiteiten, waarmee door middel van de reguliere vergunningprocedure van 8 weken (+ eventuele verdaging met 6 weken), een vergunning kan worden verkregen van B&W om af te wijken van het bestemmingsplan. B&W hebben op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de bevoegdheid om beleidsregels vast te stellen waarin zij vastleggen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Hierbij moet wel altijd worden voldaan aan de kaders die hiervoor zijn opgenomen in de bovengenoemde bijlage II artikel 4 en 5 van het Bor.

Door het opstellen van het kruimelgevallenbeleid wordt rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd. Het stelt de gemeente namelijk in staat om af te wijken van bepaalde regels als dit gerechtvaardigd is in het belang van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de in deze beleidsregel genoemde gevallen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, waarvoor met een BOPA (omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit) een omgevingsvergunning voor die activiteit kan worden verleend. Voorliggend beleid kan worden gebruikt bij de beoordeling van de aanvragen omgevingsvergunning. Hierdoor zal

het verlenen van een omgevingsvergunning (BOPA) in afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan eenvoudiger en consequenter verlopen. Het stelt de gemeente in staat om af te wijken van bepaalde regels als dit gerechtvaardigd is in het belang van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Bovendien wordt de reguliere procedure de standaard en zal de vergunning van rechtswege worden afgeschaft. Echter, kan B&W besluiten om de uitgebreide voorbereidingsprocedure op de BOPA van toepassing te verklaren. Dat is mogelijk als de activiteit aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving kan hebben of waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

In het kader van duurzaamheid kan voorliggend kruimelbeleid ook worden ingezet om duurzame ontwikkelingen te bevorderen. Het kan namelijk de realisatie van duurzame energieprojecten vergemakkelijken, zoals zonne-energie-installaties. In deze beleidsregel wordt vastgelegd wanneer het B&W voor een concreet duurzaam energieproject kan afwijken van het planologische regime.

Begrippenlijst

In aanvulling op artikel 1 bijlage II Besluit Omgevingsrecht

Begrip	Definitie
Awb	Algemene wet bestuursrecht
Bor	Besluit Omgevingsrecht
Wabo	Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening
Aanbouw	Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Aansluitend terrein	Het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt.
Bevoegd gezag	Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
Bijgebouw	Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Bijbehorend bouwwerk ¹	Begrip bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. ²
Bouw- of nokhoogte	Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1) Of sprake is van 'hetzelfde perceel' en of sprake is van een bijbehorend bouwwerk, is de feitelijke actuele situatie van belang. Hieronder valt onder andere de inrichting en wijze van gebruik. Daarvoor moet worden gekeken naar de inrichting en wijze van gebruik van de gronden. Dat percelen verschillende bestemmingen hebben of dat het gaat om verschillende kadastrale percelen speelt daarbij geen rol.

2) In de reparatiewet van 13 september 2010, Staatsblad 696, is ervoor gekozen het criterium 'op de grond staand' uit de definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk te laten vervallen. Door de reparatiewet kunnen ook bijvoorbeeld kelders en aan- en uitbouwen op hoger gelegen verdiepingen onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk' vallen.

Met deze term wordt een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw (zowel woningen als bedrijfsgebouwen), aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De architectonische ondergeschiktheid is niet langer van belang; dit was onder de Woningwet wel het geval. Dit laat onverlet dat de begrippen aanbouw, bijgebouw en uitbouw voor de juridische praktijk van belang blijven daar waar deze begrippen worden gebruikt in bestemmingsplannen of beheersverordeningen. Het verlaten van het onderscheid tussen deze type bouwwerken in de nieuwe regeling heeft geen gevolgen voor de uitleg van bestemmingsplannen of beheersverordeningen.

Dakkapel	Van ramen voorziene uitbouw aan een kap met aanhechtingen die zich in zijn geheel binnen het hellende dakvlak bevinden, die niet de volledige breedte van het dakvlak beslaat.
Daknok	Het hoogste punt van een schuin dak.
Dakvoet	Laagste punt van een schuin dak.
Goothoogte	Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
Hoofdgebouw	Gebouw, of een 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.
Maatschappelijke voorzieningen	Educatieve, medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, alsmede verzorgd en beschermd wonen, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
Tijdelijke wooneenheid	Een caravan, woonunit of garage/berging die onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwe of te verbouwen woning.
Voorgevellijn	De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.
Zijdelingse perceelsgrens	De perceelsgrenzen van een bouwperceel niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.

Algemene voorwaarden

Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is niet van toepassing op woningen met een recreatieve bestemming (recreatiewoningen). Bovendien wordt geen toepassing gegeven aan deze beleidsregel bij een project binnen de begrenzing van plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Best 2021 vanwege de actualiteit van dit bestemmingsplan en de kwetsbaarheid van dit gebied.

Cumulerende werking

De in artikel 4 van bijlage II bij het Bor aangewezen gevallen zijn redactioneel in enkelvoud gesteld, maar kunnen in meervoud worden toegepast en ook tegelijkertijd. Ook kunnen de verscheidene onderdelen van artikel 4 in één omgevingsvergunning gecombineerd worden toegepast. Artikel 4 van bijlage II uit het Bor wordt als volgt toegepast: indien er in de beleidsregel een maximum is gesteld voor wat betreft de oppervlakte, is toepassing van dit onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot éénmaal het maximum.

Planschade/nadeelcompensatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.1 eerste lid van de Wro kennen burgemeesters en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, als gevolg van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoeft te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd (artikel 6.1 tweede lid onder c Wro).

De te verwachten tegemoetkoming planschade maakt onderdeel uit van een vooraf met de aanvrager te sluiten planschade(verhaals)overeenkomst. Een planschade(verhaals)overeenkomst wordt niet gevraagd bij een erker, dakopbouw of dakkapel, vlaggenmast, (erf)afscheiding, lichtmast, sport-, spel- en speelwerktuig, kunstobject, informatiezuil, huisvuilcontainer, glasbak, geluidwerende voorziening, zwembad, bouwdeel van ondergeschikte aard, tijdelijk gebruiken en / of plaatsen van een woonkeet / woonunit / stacaravan of tijdelijke bewoning bijgebouw.

Onder de Omgevingswet zal planschade worden vervangen door de term nadeelcompensatie, welke met de inwerkingtreding van deze wet zal worden neergelegd in titel 4.5 Awb. De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Voorwaarden voor het verhalen van de schade is dat deze redelijkerwijs dient te zijn toegerekend aan de schadeorzaak. Voor schadeveroorzakende besluiten of handelingen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt het oude recht.

Hardheidsclausule

Aangezien de hardheidsclausule van artikel 4:84 van de Awb geldt, is dit beleidsdocument niet volledig verbindend. Door middel van de hardheidsclausule kan een overheidsorgaan van wetgeving afwijken in het geval het leidt tot een onvoorzien en onredelijk gevolg voor een burger of een onderneming. In deze gevallen kan er van de in dit document genoemde beleidsregel worden afgeweken.

Niet in strijd met goede ruimtelijke ordening

Conform artikel 2.12 lid van de Wabo kan enkel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c worden verleend als dit niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Om die reden wordt aan een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de Wabo alleen toepassing gegeven onder de volgende voorwaarden:

1. het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
2. de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
3. de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid en voldoet aan de meest recente Nota Parkeernormen van de gemeente Best;
4. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.
5. de ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Provinciale Omgevingsverordening;
6. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast;
7. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
8. er ontstaan geen onevenredige privaatrechtelijke belemmeringen.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' vervangen door het begrip evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het toedelen van functies aan locaties wordt aangegeven welke functies die locaties hebben en op welke wijze en onder welke voorwaarden deze functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend. Met de komst van artikel 4.1 lid 1 van de Omgevingswet gaan ook aspecten als bijvoorbeeld duurzaamheid en gezondheid een rol spelen bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Criteria

Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

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

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.*

Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen binnen de bebouwde kom

Bij aan-, uit- en bijgebouwen (met uitzondering van aan-, uit- en bijgebouwen op een hoekperceel) dient er te worden voldaan aan de volgende regels:

Maatvoering	Bouwregel (maximale m² bebouwing)
maximale oppervlakte van een <u>bouwperceel</u> kleiner dan of gelijk aan 100 m ²	50% van het <u>bouwperceel</u>
maximale oppervlakte van een <u>bouwperceel</u> groter dan 100 m ² en kleiner dan of gelijk aan 300 m ²	70 m ²
maximale oppervlakte van een <u>bouwperceel</u> groter dan 300 m ²	90 m ² , vermeerderd met 10% van het deel van het <u>bouwperceel</u> dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 250 m ²
maximale goothoogte vrijstaande bijgebouwen	3 meter
maximale bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw voor aan- en uitbouwen	4 meter

maximale bouwhoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw met een goothoogte tot 6 meter voor aan- en uitbouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30
Situering	Bouwregel
minimale afstand tot de <u>voorgevellijn</u> van het hoofdgebouw	1 meter achter de <u>voorgevellijn</u>

In aanvulling op het bovenstaande gelden nog de volgende voorwaarden:

1. dat voor panden die op de Monumentenlijst Best als (potentieel) monument zijn aangewezen, er een positief advies moet zijn van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie én
2. de woning niet is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bij hoekpercelen

Bij aan-, uit- en bijgebouwen op een hoekperceel dient te worden voldaan aan de volgende regels:

1. maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen op het betreffende zijerf;
2. maximaal 1 aangebouwd bijgebouw op het betreffende zijerf;
3. bouwhoogte maximaal 3 meter;
4. oppervlakte maximaal 60 m²;
5. voor panden die op de Monumentenlijst Best als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te worden overgelegd van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie;
6. de woning niet is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Maatschappelijke voorzieningen

Bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan de bouw van een extra kleedkamer bij de hockeyclub, een ruimte voor buitenschoolse opvang bij de voetbalclub, de bouw van een opslagruimte voor speelwerktuigen van leerlingen van de basisschool of een overkapte fietsenstalling bij de bibliotheek. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
2. de oppervlakte bedraagt maximaal 150 m².

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte ervan

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

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

Zonnepanelen

Voor een grondopstelling voor zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² (*I);
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m1. Indien een groene afscherming van 2m1 breed wordt gerealiseerd en in stand gehouden mag de bouwhoogte maximaal 1,8 m1 bedragen;
3. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegevoegd;
4. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
5. de grondopstelling en de situering van de bebouwing is compact en geconcentreerd vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden *(II);
6. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
7. er mogen geen bomen worden gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
8. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

9. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
10. de grondopstelling mag niet gebruikt worden voor opslagdoeleinden;
11. de grondopstelling mag niet gelegen zijn binnen beschermd dorps- of stadsgezicht;

*I Wijze van meten: de oppervlakte is de netto oppervlakte loodrecht gemeten vanuit de lucht. Aangezien panelen schuin geplaatst worden is de oppervlakte aan zonnepanelen dus groter.

*II Definitie achtererfgebied voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid bij een grondopstelling voor zonnepanelen: 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 gelegen is achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met de weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen.

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

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

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

Dakkapel

Aan de uitbreiding van een woning middels het plaatsen van een dakkapel wordt verwezen naar het 'Welstandsbeleid over dakkapellen' en de 'nota welstand met beleid'. De voorwaarden zijn als volgt:

1. voorzien van een plat dak;
2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
3. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
4. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
5. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.
6. de dakkapel mag niet gelegen zijn binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Bouwdeel van ondergeschikte aard

Aan de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard, kan toepassing worden gegeven, mits derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Er kan hierbij gedacht worden aan liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwasserinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen een gebouw.

Gebouwisolatie

Aan het aanbrengen van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw kan in afwijking van de maatvoering in het bestemmingsplan toepassing worden gegeven op bestaande gebouwen indien het passend is binnen de duurzaamheidsambitie en mits derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Gebruik van bouwwerken

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

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

Maatschappelijke voorzieningen binnen de bebouwde kom

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
2. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
3. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, waarbij wordt voldaan aan het meest actuele parkeerbeleid.
4. het gebouw mag niet gelegen zijn binnen het bedrijventerrein;
5. het gebruik mag geen milieubelemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor maximaal 10 jaar

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

'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.'*

Met *ander gebruik* wordt er een aanvulling gevormd op de onderdelen 1 t/m 10 van bijlage II bij het Bor. Hiermee is het tijdelijk afwijken van 10 jaar een bijzondere vorm van een kruimelgeval. In het geval dat het gaat om een gebruik die wel is genoemd in een van de onderdelen, is onderdeel 11 niet van toepassing voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor toepassing van onderdeel 11 moet het aannemelijk zijn dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen³. Onderdeel 11 biedt derhalve niet de mogelijkheid voor het opnieuw verlenen van een omgevingsvergunning voor 10 jaar.

Tijdelijk gebruiken en / of plaatsen van een woonkeet / woonunit / stacaravan

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het tijdelijk gebruiken en / of plaatsen van een woonkeet / woonunit / stacaravan voor bewoning bij het (ver)(her)bouwen van een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de grond dient in eigendom te zijn bij aanvrager danwel van de eigenaar van de grond dient schriftelijk toestemming tot het gebruik verkregen te zijn;
2. het bouwwerk wordt geplaatst aan de achterzijde van het perceel, achter de (nieuwe) woning binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' of het achtererf;
3. indien objectief kan worden aangetoond dat plaatsing volgens het bepaalde in lid 2 niet mogelijk is, is plaatsing in het zij- of voorerf of anderszins toegestaan;
4. gebruik door de hoofdbewoner van de te bouwen, herbouwen of verbouwen woning;
5. het bouwwerk wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag;
6. het bouwwerk moet zodanig zijn gelegen dat dit niet leidt tot verkeersonveilige situaties of onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
7. het bouwwerk dient verwijderd te worden en het gebruik dient gestaakt te worden binnen 3 maanden na gereed melding van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning, maar tenminste binnen 3 maanden na ingebruikname van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning.

Tijdelijke bewoning bijgebouw

Aan dit artikel wordt toepassing gegeven voor het tijdelijk gebruiken van een bijgebouw voor bewoning bij het (ver)(her)bouwen van een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. het bijgebouw dient in eigendom te zijn bij aanvrager danwel van de eigenaar van het bijgebouw dient schriftelijk toestemming tot het gebruik verkregen te zijn;
2. gebruik door de hoofdbewoner van de te bouwen, herbouwen of verbouwen woning;
3. het bijgebouw moet zodanig zijn gelegen dat de tijdelijke bewoning niet leidt tot verkeersonveilige situaties of onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
4. het gebruik dient gestaakt te worden binnen 3 maanden na gereed melding van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning, maar tenminste binnen 3 maanden na ingebruikname van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning.

Overig tijdelijk gebruik

Aan dit gebruik kan toepassing worden gegeven, mits omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De aanvrager dient aan te tonen dat het aannemelijk is dat de activiteit na de in de aanvraag omgevingsvergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Het moet ook feitelijk mogelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Deze afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast in die gevallen waarin sprake is van een bestaande illegale situatie, waarvoor een planologische inpassing in een bestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht.

3) Zo heeft de rechtbank overwogen dat negen eengezinswoningen geen tijdelijk karakter hebben aangezien het bouwplan voorziet in omvangrijke nieuwbouw van woningen die relatief niet eenvoudig verplaatsbaar zijn en qua constructie juist bedoeld zijn om aanzienlijk langer dan 10 jaar ter plaatse te blijven. Zie hiervoor de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 8 augustus 2023 (ECLI:NL:RBNHO:2023:7652).