

Beleidsregel kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit - Gemeente Valkenswaard

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de komst van de Omgevingswet zal de huidige “kruimelgevallenlijst” uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) komen te vervallen, en dus ook de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het omgevingsplan de reguliere procedure de standaard wordt. Dit geldt ook voor zowel de kleinere als de grote buitenplanse afwijkingen (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, kortgezegd BOPA), 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente kan er na invoering van de Omgevingswet voor kiezen de regels uit de “huidige kruimelgevallenlijst” geheel of gedeeltelijk als binnenplanse vergunningplicht in het omgevingsplan op te nemen. Doen we dat niet, dan worden alle huidige “kruimelactiviteiten”, straks een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de gemeente Valkenswaard niet direct in staat zijn om het omgevingsplan te kunnen wijzigen, wanneer er initiatieven ingediend worden die niet passen in het van rechtswege Omgevingsplan. Daarom is het wenselijk om voor de categorieën van gevallen uit de “huidige kruimelgevallenlijst” die vaak worden aangevraagd, zoals bijbehorende bouwwerken en hulpgebouwen, een beleidsregel op te stellen, zodat vooraf voor iedereen duidelijk is onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van het omgevingsplan, zolang deze nog niet zijn opgenomen in het omgevingsplan. De beleidsregel zorgt 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 kleine afwijking van het omgevingsplan.

1.2 Leeswijzer

Dit eerste hoofdstuk (Inleiding) geeft aan wat de aanleiding is voor het opstellen van de beleidsregel. In hoofdstuk 2 (Algemeen) zijn de voor de beleidsregel van belang zijnde begripsomschrijvingen. Inhoudelijk is de beleidsregel in de hoofdstukken 3 en 4 opgenomen. In hoofdstuk 3 (Algemene afwegingscriteria) zijn de algemene afwegingen opgenomen die gelden voor elke afwijking van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 (specifieke afwegingscriteria) zijn de specifieke afwegingen opgenomen die gelden voor elke afwijking van het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 (Slotbepalingen) zijn tot slot enkele algemene bepalingen opgenomen.

1.3 Doel

Het doel van de beleidsregel is het bieden van een duidelijk kader, met voldoende flexibiliteit, voor veel voorkomende kleine (planologische) afwijkingen van het omgevingsplan, waardoor een effectieve, efficiënte en daarmee snellere afhandeling van aanvragen om een omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd.

1.4 Wettelijke kader en reikwijdte van de beleidsregel

1.4.1. Wettelijk kader

Het omgevingsplan is met de inwerkingtreding 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 (EDFAL). 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, indien er:

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 (hierna: Bkl) (artikelen 8.0 - 8.0e van het Bkl). En, voor de eerstgenoemde 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.

1.4.2. 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 Bor. Het gaat daarbij om veel voorkomende kleine ruimtelijke ontwikkelingen of bestaande situaties zoals het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, etc. (zie hoofdstuk 4 voor de specifieke categorieën).

1.4.3. Hulpgebouwen

Aanvullend voegen wij in hoofdstuk 4 een nieuwe categorie toe, nl. hulpgebouwen. 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 een beleidsregel 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.

1.4.4. Beleidskader Hulpgebouwen

In de gemeente Valkenswaard zijn in het verleden veel schuilhutten, hulp- en verenigingsgebouwen (hulpgebouwen) gerealiseerd. Het oprichten van dergelijke gebouwen werd in vorige bestemmingsplannen toegelaten. Om verdere verstoring van het ruimtelijke karakter van het buitengebied te voorkomen zijn de regels voor dergelijke gebouwen veel strenger geworden. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2 is het oprichten van dergelijke hulpgebouwen niet meer mogelijk tenzij dat binnen vastgestelde bouwvlakken mogelijk is gemaakt.

In Valkenswaard zijn nog vele hulpgebouwen zonder vergunning en vallen onder de overgangsbepalingen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Om geen uitgebreide vergunningsprocedure te hoeven doorlopen worden deze hulpgebouwen ook in dit document opgenomen.

De uitgangspunten voor deze hulpgebouwen hebben uitsluitend betrekking op het hobbymatig houden van dieren en het consolideren van het recht met betrekking bestaande bebouwing en het gebruik ervan.

Hoofdstuk 2 Algemeen

2.1 Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. **Aan huis gebonden beroep**
Een bedrijf dat in een (gedeelte van een) woning wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning en dat is gericht op het beroepsmatig leveren van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, consument verzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Het is niet toegestaan als het een milieubelastende activiteit waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. **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.
3. **Bebouwingsgebied**
Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, met uitzondering van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

4. **Bed en Breakfast**
Het verstrekken van logies met ontbijt.
Onder een Bed en Breakfast wordt niet verstaan: het geven van gelegenheid voor overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of kamerverhuur.
5. **Bestaand**
Een gebouw of gebruik dat ten tijde van vaststelling van deze beleidsregel aanwezig is.
6. **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.
7. **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van het omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
8. **Bouwperceelgrens**
De grens van een bouwperceel.
9. **Bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
10. **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.
11. **Dagrecreatie in het kader van hulpgebouwen**
Recreatief dagverblijf zonder overnachting, met daarin voorzieningen voor dagrecreatief gebruik, waaronder pantry en wc.
12. **Dakkapel**
Een uitbouw in een hellend dakvlak van een gebouw met kapconstructie, welke doorgaans geen wijziging van de vorm en het profiel van het dak veroorzaakt.
13. **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.
14. **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.
15. **Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met tenminste twee wanden omsloten ruimte vormt.
16. **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.
17. **Hoofdverblijf**
De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was-, en slaapplegelegenheid.
18. **Hulpgebouw**
Een gebouw dat dient als schuilhut voor het hobbymatig houden van dieren, het toebehorende dierenvoer, en/of voor het schuilen van mensen, en/of te gebruiken voor opslag van gereedschap ten behoeve van het beheer en onderhoud van de bijbehorende gronden, of voor recreatief gebruik ten behoeve van activiteiten in kader van het verenigingsleven;
19. **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 gebruikelijk 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.
20. **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 wateronttrekingsactiviteit.
21. **Omgevingsplanactiviteit**
De omgevingsplanactiviteit (OPA) kent 2 vormen:

1. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit: dit is een activiteit waarvoor de gemeente in het omgevingsplan bepaalt dat het uitvoeren zonder omgevingsvergunning verboden is.
 2. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: dit is een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan.
22. **Permanente bewoning**
Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.
23. **Openbaar 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.
24. **Recreatiewoning**
Een gebouw ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf voor personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.
25. **Verblijfsrecreatie**
Het gebruik van een hulpgebouw waarbij een persoon, die zijn hoofdverblijf elders heeft, in een recreatieverblijf voor tenminste één nacht of meer verblijft, waar voorzieningen zoals keuken, wc en badkamer zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene afwijkingscriteria

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

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 beleidsregel ziet toe op een aantal situaties, waarvoor het wenselijk is om tot een uniforme regeling te komen die voor de gehele gemeente geldt. Afhankelijk van de situatie, kan het zijn dat er nog een andere afweging moet worden gemaakt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke afwegingscriteria. Allereerst dient een beoordeling plaats te vinden op basis van de algemene afwegingscriteria, genoemd in hoofdstuk 3. Op basis hiervan wordt geconcludeerd of een initiatief in grote lijnen wenselijk dan wel acceptabel is. Indien dit het geval is, vindt vervolgens een beoordeling plaats ten aanzien van de specifieke afwegingscriteria, genoemd in hoofdstuk 4.

3.1 Algemene afwegingscriteria

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in stand te houden en/of te bereiken kan de afwijkingsbevoegdheid alleen toegepast worden wanneer naar oordeel van het college:

1. Wordt voldaan aan de geldende milieuwetgeving;
2. Wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Het woon- en leefklimaat, waaronder mede begrepen hinder, bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
4. Het straat- en bebouwingsbeeld, ofwel de specifieke stedenbouwkundige context niet wordt geschaad. In het verlengde daarvan dient voldaan te worden aan de redelijke eisen van welstand. In algemene zin geldt terughoudendheid wat betreft bouwen voor de voorgevel en boven de bestaande bouwhoogtes in de direct nabije omgeving;
5. De aanwezige monumentale en/of cultuurhistorische waarden van gebouwen of objecten niet worden aangetast. Het advies van de A2 adviescommissie omgevingskwaliteit en regio-archeoloog zijn hierin leidend;
6. De activiteit niet leidt tot bezwaren ten aanzien van landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
7. De beleving van groen- en waterstructuren niet in het gedrang komen;
8. De (verkeers)veiligheidssituatie niet in het gedrang komt;
9. Voldoende – voor zover van toepassing – tegemoetgekomen wordt aan de gemeentelijke ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, klimaatadaptatie;
10. Er wordt gegarandeerd dat er voldoende parkeergelegenheid 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. Indien van toepassing dient daarnaast voldaan te worden aan voldoende gelegenheid voor laden en lossen;

11. Er voldaan wordt aan de door gemeenteraad en/of college vastgestelde, van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, zoals de Omgevingsvisie. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de Horecavisie, het Masterplan centrum bij centrumontwikkeling en de woningbouwprogrammering bij de realisatie van nieuwe wooneenheden;
12. Er is aangetoond dat er voldoende is geparticipeerd met de belanghebbende mensen / bedrijven die de gevolgen van een plan gaan merken, conform het vastgestelde en geldende participatiebeleid van de gemeente Valkenswaard.

3.2. Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning heeft naast publiekrechtelijke ook privaatrechtelijke aspecten. De relatie tussen de bepalingen uit het omgevingsplan enerzijds en het burendrecht anderzijds kunnen tot uiting komen bij het realiseren van onder andere bijgebouwen en erfafscheidingen. Hierbij kan de uitvoering leiden tot onenigheid tussen burend. 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.

De civiele rechter is in eerste instantie bevoegd om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Met een duidelijk (of evident) karakter van de privaatrechtelijke belemmering wordt bedoeld dat zonder nader onderzoek vaststaat en dus vastgesteld kan worden dat de te verlenen omgevingsvergunning niet tot uitvoering kan worden gebracht, omdat een privaatrechtelijke grond hieraan in de weg staat.

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: bezonningaspecten, zakelijke rechten, eigendomsverhoudingen en/of er zich vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken in de beoogde bebouwing zijn die strijdig zijn met het burendrecht (ex. Artikel 5:50 BW).

Hoofdstuk 4 Specifieke afwegingscriteria

Vooropgesteld wordt dat het verlenen van medewerking aan een afwijking van een omgevingsplan een bevoegdheid is en geen plicht. Bij een aanvraag tot afwijking van een omgevingsplan dient zorgvuldig te worden gemotiveerd waarom wel of geen medewerking wordt verleend. Hier zijn per categorie van deze kleine afwijkingen – mits van toepassing – nadere aanvullende voorwaarden geformuleerd waaraan het initiatief moet voldoen. Deze zijn gebaseerd op de plaatselijke ambities, beleidsuitgangspunten en/of het toepassingsbereik dat volgt uit actuele jurisprudentie. Er wordt enkel medewerking verleend indien voldaan wordt aan zowel de algemene, als de specifieke afwegingscriteria. Het is aan initiatiefnemer om dit bij de aanvraag tot afwijking van het omgevingsplan aan te tonen.

4.1. De specifieke categorieën en de daarbij behorende specifieke afwegingscriteria zijn:

4.1.1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom, zoals weergegeven in bijlage 1

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan **binnen** de bebouwde kom, zoals weergegeven in bijlage 1, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Het aantal woningen blijft gelijk, tenzij het huisvesting betreft ten behoeve van mantelzorg;
- b. Het totaal aan vierkante meter bijbehorende bouwwerken op het zij- en/of achterperceel bedraagt niet meer dan anderhalf keer de op grond van het omgevingsplan maximaal toegestane aantal vierkante meter, met een maximum van 225 m².

4.1.2. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan **buiten** de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Het aantal woningen blijft gelijk, tenzij het huisvesting betreft ten behoeve van mantelzorg;

- b. Het totaal aan vierkante meter bijbehorende bouwwerken op het zij- en/of achterperceel bedraagt niet meer dan anderhalf keer de op grond van het omgevingsplan maximaal toegestane aantal vierkante meter, met een maximum van 225 m²;
- c. Het gehele bouwwerk wordt voldoende landschappelijk ingepast, waarbij minimaal wordt voldaan aan de Handreiking landschappelijke inpassingen (en zijn opvolgers).

4.1.3. Een bestaand hulpgebouw binnen de onderstaande categorieën

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een hulpgebouw voor:

- a. Een bestaand hulpgebouw (HG76)
 - 1. ontstaan of opgericht vòòr 27 augustus 1976;
 - 2. met bestaande oppervlakte en hoogtematen op datum in sub lid 1;
 - 3. op de oorspronkelijke plaats/locatie of clustering met nabijgelegen hulpgebouwen;
 - 4. voor bestaand aangetoond gebruik (dagrecreatie of verblijfsrecreatie);
 - 5. permanente bewoning is niet toegestaan.
- b. Een bestaand hulpgebouw (HG98)
 - 1. ontstaan of opgericht na 27 augustus 1976 maar vòòr 22 april 1998;
 - 2. de bebouwing is aan de straatzijde gelegen;
 - 3. met maximale oppervlakte van 30 m², een maximale bouwhoogte van 3 meter en goothoogte van 2,5 meter;
 - 4. op minimaal 2 meter uit de perceelsgrens en in de hoek van het perceel;
 - 5. indien van toepassing met clustering van nabijgelegen hulpgebouwen;
 - 6. met beplanting ingepast;
 - 7. permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Een bestaand hulpgebouw ten behoeve van verenigingsleven (HG ver.)
 - 1. ontstaan of opgericht vòòr 22 april 1998;
 - 2. met bestaande oppervlakte en hoogtematen op datum in sub lid 1;
 - 3. alleen voor gebruik ten behoeve van verenigingsleven of gelijkwaardig gebruik;
 - 4. indien van toepassing met clustering van nabijgelegen hulpgebouwen;
 - 5. met beplanting ingepast;
 - 6. permanente bewoning is niet toegestaan.

4.1.4. Een gebouw ten behoeve van infrastructurale of openbare voorziening

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een gebouw bestemd voor een infrastructurale of openbare voorziening zoals bedoeld in artikel 2.29 onder p van het Besluit bouwwerken leefomgeving, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Het gebouw is niet hoger dan 5 meter, en;
- b. De oppervlakte is niet meer dan 50 m².

4.1.5. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een bouwwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijke bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Erfafscheidingen niet hoger dan 3 meter;
- b. Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van overkappingen,
 - 1. zijn niet hoger dan 10 meter, en;
 - 2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 30 m².

4.1.6. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van:

- a. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw;
- b. Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- c. De uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
- d. Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

4.1.7. Een antenne-installatie

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een antenne-installatie, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. De installatie is niet hoger dan 40 meter;
- b. De aanvraag is goedgekeurd op grond van het jaarlijks ingediende plaatsingsplan.

4.1.8. Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

4.1.9. Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van 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 bewerkings-procedé dat zie op het vergisten van tenminste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

4.1.10. Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

4.1.11. Wijziging van gebruik

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van 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, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, mits per geval wordt voldaan aan de bijbehorende eisen:

Ten aanzien van deze gevallen gelden de volgende criteria:

- a. Een aan huis gebonden, dienstverlenend beroep of aan-huis-verbonden bedrijf is toegestaan, mits:
 1. dit beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
 2. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd wordt: dit betekent dat de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin de primaire functie moet blijven;
 3. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
 4. bij de uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper/kapster sprake is van ten hoogste 2 arbeidsplaatsen;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.
- b. Internetverkoop als nevenactiviteit, mits:
 1. de vloeroppervlakte maximaal 35 m² bedraagt (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken);
 2. degene die de bedrijfsvoering uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 3. geen showroom, etalage of andersoortige winkelopstelling gerealiseerd wordt;
 4. in het verlengde van hetgeen onder 3 ook geen fysiek bezoek door klanten toegestaan is;
 5. het assortiment alleen te bezichtigen is langs digitale weg of in een catalogus;
 6. levering van producten alleen plaatsvindt via post of koeriersdiensten.
- c. Bed & breakfast, mits:
 1. het aantal slaapkamers maximaal 2 bedraagt, met een maximum van 4 slaapplekken in totaal;
 2. degene die de bedrijfsvoering uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 3. de kamers van de bed & breakfast niet als zelfstandige wooneenheden functioneren;
 4. het gebruik geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt; dit betekent dat de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin de primaire functie moet blijven.
- d. Wonen, mits:
 1. het maximaal 11 wooneenheden betreft;

2. voldaan wordt aan de eisen voortvloeiend uit de van toepassing zijnde beleidsstukken zoals het Woningbouwprogramma, de Structuurvisie, het Masterplan Centrum, etc.
- e. Logiesfunctie voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen worden gezien de mogelijk zeer specifieke situatie per geval beoordeeld.
- f. Andere niet eerder genoemde gebruikswijzigingen, mits;
 1. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de buurt of wijk;
 2. bedrijven enkel zijn toegestaan in milieucategorie 1 en/of 2, mits opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het ter plaatse vigerende omgevingsplan;
 3. de wijziging in beginsel enkel is toegestaan wanneer deze passend is volgens het op de specifieke wijziging van toepassing zijnde beleid (bijvoorbeeld op het gebied van horeca, recreatie, kansspelen, etc.)
 4. voor wijzigingen met een bruto vloeroppervlakte (bvo) > 1.500 m² is tevens hoofdstuk 5, paragraaf 3 van dit beleid van toepassing.

4.1.12. Tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het andersoortig gebruik dan bestemd van gronden of bouwwerken als bedoeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.11 van deze beleidsregel, voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Gelet op het feit dat deze gevallen zeer uiteenlopende en specifieke situaties kunnen betreffen, wordt voor deze categorie per geval beoordeeld en getoetst aan het van toepassing zijnde beleid.
- b. Het is van belang dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van de milieu-effectenrapportage, op basis waarvan een afweging gemaakt dient te worden ten aanzien van de volgende aspecten:
 1. impact/uitstraling op de omgeving (bezien ten opzichte van huidige functie);
 2. schaalgrootte (bezien in relatie tot de aard van en dynamiek met de omgeving);
 3. hergebruik van (leegstaand) vastgoed. Hiervoor kan, waar van toepassing, aansluiting worden gezocht bij de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.10;
- c. Er moet aannemelijk gemaakt worden dat er geen sprake is van onomkeerbare gevolgen.
- d. Op dit artikel is hoofdstuk 5, paragraaf 3 van dit beleid van toepassing.

4.2. Cumulatie van specifieke afwegingscriteria

Wanneer bij een activiteit of een project het noodzakelijk is om meerdere specifieke categorieën te gebruiken, dan maakt het college hier gebruik van. Het is dan echter wel de bedoeling dat aan de voorwaarden van beide categorieën voldaan wordt. De hieronder opgenomen voorwaarden en categorieën zijn weliswaar redactioneel in enkelvoud opgesteld, maar kunnen ook in meervoud worden toegepast. Dit is in lijn met de vaste rechtspraak van de Afdeling dat verschillende onderdelen van het voormalige kruimelgevallenbeleid gecombineerd kunnen en mogen worden gebruikt in één omgevingsvergunning (zie bvb. ECLI:NL:RVS:2017:744).

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

5.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van de beleidsregel 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 worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van de beleidsregel noodzakelijk zijn 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 beleidsregel opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt de aanvraag aan het college voorgelegd.

5.2 Anterieure overeenkomst

Indien voor de uitvoering van een (bouw)plan een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is, kan de gemeente het afsluiten van een anterieure overeenkomst, conform art. 13.13 van de Omgevingswet, eisen. Per geval zal worden bekeken of een overeenkomst gesloten dient te worden tussen initiatiefnemer en de gemeente. Indien van toepassing zullen hierbij ook de bovenwijkse voorzieningen worden betrokken.

5.3 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 beleidsregel zijn echter bedoeld voor geringe afwijkingen van het omgevingsplan. Deze hebben invloed op de omgeving, echter zouden deze niet een dusdanige nadelige invloed mogen hebben dat er sprake is van vergoedbare schade. Wanneer toepassing van de beleidsregel, na inschatting van het 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 beleidsregel geen medewerking verleend. Deze beleidsregel is immers gebaseerd op een bevoegdheid.

5.4 Citeerartikel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Valkenswaard'.

5.5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking vanaf het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van deze beleidsregel vervalt de 'Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden 3e herziening, gemeente Valkenswaard'.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard, 5 december 2023

*Secretaris,
Drs. W.J.S.A. Weeterings*

*Burgemeester,
Drs. A.B.A.M. Ederveen*

Bijlage 1

Bebouwde kom Valkenswaard, Dommelen B&S

