

Beleidsregels omgevingsplanactiviteiten

Hoofdstuk 1. Aanleiding en reikwijdte

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Een nieuw instrument onder de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) heeft elke gemeente 1 omgevingsplan voor hun grondgebied.

In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Een regel kan zijn dat er een omgevingsvergunning nodig is (binnenplanse omgevingsplanactiviteit). Ook geldt een vergunningplicht als een activiteit volgens de regels van het omgevingsplan niet is toegestaan. In beide gevallen is dit een omgevingsplanactiviteit en daar is altijd een vergunning voor nodig.

Deze beleidsregels zijn enkel van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijnde een activiteit die niet voldoet aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
2. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. 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, lid 2, Bkl).

Met de komst van de Omgevingswet zal de huidige kruimellijst uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht 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 voorbereidingsprocedure 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.

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 (tijdelijk) 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. De voorliggende beleidsregels hebben betrekking op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De beleidsregels geven daarmee invulling aan het begrip evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ook voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkingsmogelijkheden genoemd in het omgevingsplan) en de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen die als omgevingsplanactiviteit mogen worden vergund is het zinvol om een aanvullend afwegingskader te hebben. De algemene afwijkingsregels in dit beleidskader voorzien hierin.

Overgangsregeling

De huidige beleidsregels, zoals neergelegd in 'Beleidsregels voor planologische afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan onder de Wabo 2016, die op 22 december 2015 zijn vastgesteld en op 3 januari 2016 in werking zijn getreden, blijven gelden voor aanvragen die zijn ingediend tot 1 januari 2024. Deze nieuwe beleidsregels treden in werking op 1 januari 2024.

Hoofdstuk 2. Begripsbepalingen

Aanduidingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

Achtererf: het gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen erf grens;

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.

Activiteit: een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet.

Achtergevel: de meest achterwaarts gelegen gevel van een hoofdgebouw;

Antenne-installatie: het geheel van één of meerdere antennes, antennedrager, bedrading en apparatuur- of techniek kast met bijbehorende bevestigingsconstructie dat gebruikt wordt voor het verzenden en/of ontvangen van radiofrequente elektromagnetische velden;

Bebouwingsvlak: een op de verbeelding aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge het omgevingsplan de hoofdgebouwen moeten worden geplaatst;

Bedrijfsmatig gebruik van een woning: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een bijbehorend bouwwerk voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een beroepsmatig gebruik van een woning, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor voor de milieubelastende activiteit op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geen vergunningplicht geldt;

Bed & breakfast: een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;

Beroepsmatig gebruik van een woning: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een bijbehorend bouwwerk voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en een bijbehorend bouwwerk met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

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

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

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

Dakopbouw: een gedeeltelijke of complete nieuwe verdieping welke op een bestaand gebouw wordt geplaatst, een nokverhoging of een optrekking van de gevel;

Dakkapel: een bescheiden, en aan alle zijden door het oorspronkelijke dakvlak omgeven, uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

Erf: het al dan niet bebouwde 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;

Gastenverblijf: een bijbehorend bouwwerk welke ten dienste staat van een woning en welke uitsluitend gebruikt wordt om niet-commercieel logies te bieden aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Gebouw voor recreatief nachtverblijf: gebouwen op reguliere kampeerterreinen tot 55 m² of 75 m² of op niet-reguliere recreatieterreinen tot 55 m².

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 de bestemming het belangrijkste is;

Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

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;

Milieudeskundige: een deskundige inzake milieuhygiëne, bijvoorbeeld de gemeentelijk medewerker milieu;

Peil: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Permanente bewoning: de bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

Recreatiewoning: een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

Voorgevel van een hoofdgebouw: de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een hoofdgebouw;

Voordakvlak: het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het dakvlak aan de zijkant, van een gebouw voor zover dat dakvlak gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied;

CRK: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Zijerf: een gedeelte van het erf dat aan de zijkant van een hoofdgebouw is gelegen;

Zijgevel: een gevel van een hoofdgebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

Zijgevellijn: een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Hoofdstuk 3. Wijze van meten

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

Afstand tussen gebouwen: de minimale afstand tussen gebouwen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevels.

De bruto-vloeroppervlakte: de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen;

De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

De oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Overstekken van minder dan 50 centimeter worden hierbij niet meegerekend;

De totale hoogte: 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.

Hoofdstuk 4. 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. de activiteit strijdig is met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening;
9. sprake is van een milieubelastende activiteit waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij er een positief advies is van een milieudeskundige;
10. de afwijking in verband met de externe veiligheid niet te verantwoorden valt.
11. sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering

Hoofdstuk 5. Beleidsregels

5.1 Een bijbehorend bouwwerk bij een woning

A. Voor de bouw van een ingangspartij voor de voorgevellijn of aan de zijgevel van een woning:

- De diepte van de ingangspartij mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning maximaal 1 meter zijn;
- De goothoogte van de ingangspartij mag niet meer bedragen dan 6,3 meter;
- De ingangspartij dient minimaal 1 m uit de erfgrans te worden geplaatst;
- De ingangspartij mag maximaal 1/3 van de breedte van de voorgevel beslaan;
- De ingangspartij mag niet worden gebruikt als (uitbreiding van) bergingen en schuren;
- Er dient een positief advies van de CRK te zijn.

B. Voor de bouw van een erker, balkon of bordes voor de voorgevellijn of aan de zijgevel van een woning:

- Het bouwwerk mag maximaal uit 1 bouwlaag bestaan;
- Het bouwwerk mag maximaal 1 meter diep zijn.

C. Een bijbehorend bouwwerk aan de zij- en/of achtergevel of vrijstaand:

- Bij vrijstaande woningen bedraagt de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter, tenzij het zijerf naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, dan bedraagt de afstand ten minste 3 meter, waarbij aan een zijde van het perceel een strook van minimaal 3 meter breed over de volle lengte van het perceel vrij moet blijven;
- Bij twee-aaneen woningen bedraagt de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 1 meter;
- Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk wordt minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd;
- Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt achter (het verlengde van de) achtergevel van de woning gebouwd;
- De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het zij- en achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak dan wel aanduidingsvlak, mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m²;
- Indien het achtererf gelegen buiten het bebouwingsvlak dan wel aanduidingsvlak gelijk aan of groter is dan 240 m²; mag aan bijbehorende bouwwerken in totaal maximaal 1/6 van het achtererf buiten het bebouwingsvlak dan wel aanduidingsvlak worden gebouwd op het zij- en achtererf tot een maximale oppervlakte van 100 m²,
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter en de totale hoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- Gebouwen worden aaneen gebouwd of met een minimale afstand van 1 meter tussen gebouwen.

Indien bovenstaande bouwwerken buiten het bouwvlak en/of op een andere bestemming zoals Agrarisch of Groen zijn gesitueerd, kan alleen medewerking worden verleend indien ook wordt voldaan aan het algemeen afwegingskader.

D. Een overschrijding van de maximaal toelaatbare goothoogte uit het omgevingsplan met een maximum van 1 meter, onder de volgende voorwaarden:

- Er is een positief advies van de CRK;
- Er is een positieve afweging op grond van het algemeen afwegingskader.

E. Een overschrijding van de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het zij- en achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak dan wel aanduidingsvlak voor het plaatsen van een mantelzorgwoning binnen/buiten het achtererf onder de volgende voorwaarden:

- De mantelzorgontvanger overlegt een verklaring waaruit de behoefte blijkt voor mantelzorg als bedoeld in Bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Het huishouden in de mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning die krachtens het omgevingsplan toelaatbaar is;
- Er is geen sprake van onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen die van omwonenden en omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige structuur en/of milieu hygiënische belemmeringen (bijvoorbeeld geluid, fijnstof, (uit)zicht of externe veiligheid);
- De mantelzorgwoning mag zowel binnen als buiten het achtererf worden gesitueerd, maar dient zoveel mogelijk een ruimtelijke eenheid te vormen met de (dienst) woning op het betreffende bouwperceel. De mantelzorgwoning mag op een afstand van maximaal 50 meter worden geplaatst van deze woning;
- Naast de oppervlakte die voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan, bedraagt de oppervlakte van de mantelzorgwoning maximaal 80 m² en de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw bestrijkt maximaal 50% van het achtererfgebied met een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- De afstand van de mantelzorgwoning tot de perceelgrenzen moet minimaal 1 meter bedragen;
- De mantelzorgwoning dient binnen 26 weken nadat de mantelzorgrelatie is beëindigd te zijn verwijderd.

F. Een vergroting van de inhoud van een woning in het buitengebied naar 1350 m³:

- Het bouwperceel waartoe de betreffende woning behoort dient ten minste 2 ha groot te zijn;
- De inhoud van de woning bedraagt ten hoogste 1.350 m³;
- De vergroting van de woning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de vergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan een milieudeskundige;
- De woning past stedenbouwkundig goed in zijn omgeving.

5.2 Recreatieve bouwwerken

A. Een (vergroting van een) recreatiewoning:

- De oppervlakte van de recreatiewoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m², waarbij maximaal 75% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- De goothoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 3,5 meter en de totale hoogte bedraagt maximaal 7,5 meter.

B. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een gebouw voor recreatief nachtverblijf:

- Er mag maximaal één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd van maximaal 13 m²;
- Het bijbehorend bouwwerk moet minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
- De goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter en de totale hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;

C. Eén individueel sanitairgebouw per standplaats:

- Er mag maximaal 1 sanitairgebouw per niet-permanente standplaats worden gebouwd;
- Het sanitairgebouw mag uitsluitend op een niet-permanente standplaats worden gebouwd;
- De totale hoogte van het individuele sanitairgebouw bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De oppervlakte van het individueel sanitairgebouw bedraagt 6 m²;
- Verschillende sanitairgebouwen mogen aaneen gebouwd worden;
- Er mogen ten hoogste 4 sanitairgebouwen worden gecombineerd in één gebouw van ten hoogste 24 m²;
- Tussen de gemeente en de betreffende campingeigenaar wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin is geborgd dat het kampeertrein gedurende het hele jaar door middel van een adequate randbeplanting met opgaande en streekeigen beplanting wordt onttrokken aan het zicht vanuit de omgeving.

D. Een bijbehorend bouwwerk als inpandige berging in een gebouw voor recreatief nachtverblijf:

- De totale oppervlakte van het recreatief nachtverblijf mag maximaal 68 m² bedragen (55 m² + 13 m²); bij een recreatiewoning bedraagt de maatvoering maximaal 88 m² zijn bedragen (75 m² + 13 m²);
- Er mag geen ander bijbehorend bouwwerk op de standplaats of het betreffende perceel gerealiseerd zijn/worden;
- De inpandige berging moet van buitenaf te betreden zijn;
- Het recreatieve nachtverblijf mag maximaal 55 m² zijn en de recreatiewoning maximaal 75 m², het inpandig bijgebouw mag maximaal 13 m² zijn. Het bijgebouw is en blijft in de praktijk een bijgebouw.

E. Permanente standplaatsen op minicampings

- Een permanente standplaats is minimaal 150 m² groot;
- Het aantal standplaatsen per niet-regulier kampeertrein bedraagt ten hoogste 25, waarvan 20 % (met een maximum van 5) permanent;
- De permanente standplaatsen mogen, in tegenstelling tot de niet-permanente standplaatsen, jaar rond geëxploiteerd worden;
- Adequate landschappelijke inpassing met een breedte van 10 meter voornamelijk streekeigen beplanting of aarden wal van 2 meter hoog met een 5 meter brede groenstrook.

5.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde

A. Een erfafscheiding voor de voorgevel:

- De erfafscheiding mag uitsluitend bij bedrijfsgebouwen en woningen die de bestemming 'landhuizen' hebben of daarmee vergelijkbare kavels en/of woningen;
- De hoogte bedraagt niet meer dan 2 meter;
- De verkeersveiligheid komt niet in gevaar;
- De ruimtelijke kwaliteit wordt voldoende gewaarborgd. Dit kan ter beoordeling voorgelegd worden aan de CRK/een stedenbouwkundige.

B. Een erfafscheiding op een naar de weg gekeerd zijrf bij hoekwoningen:

- De hoogte bedraagt niet meer dan 2 meter;
- Het bouwwerk moet minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
- De verkeersveiligheid komt niet in gevaar;
- De ruimtelijke kwaliteit wordt voldoende gewaarborgd. Dit kan ter beoordeling voorgelegd worden aan de CRK/een stedenbouwkundige.

C. Voor de bouw van een toegangshek:

- De hoogte bedraagt maximaal 2,2 meter;
- Er is sprake van een voornamelijk transparant bouwwerk;
- De breedte van het toegangshek mag ten hoogste 30% van de breedte van de voorzijde (de meest naar de wegzijde gekeerde deel) van het perceel bedragen, tot een maximum van 9 meter (inclusief de bevestigingskolommen).
- Het toegangshek moet passend zijn in het straat- en bebouwingsbeeld;
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- Het toegangshek mag niet leiden tot substantiële aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

C. Horeca terrasoverkapping:

- Er mag geen sprake zijn van een permanent gesloten dak;
- Indien de terrasoverkapping wordt gecombineerd met een wind-/terrasschermbetrekking moet de ruimte tussen de bovenzijde van het wind-/terrasschermbetrekking en de onderzijde van het uitvalsschermbetrekking minimaal 1 meter bedragen;
- De totale hoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- Bij een horeca terrasoverkapping dient een uitvalsschermbetrekking onder een hellingshoek van 20 graden gemonteerd te worden;
- De afstand tussen een horeca terrasoverkapping en de voorgevels van omliggende bebouwing moet minimaal 3 meter bedragen;
- Voor de terrasoverkapping is goedkeuring nodig van de CRK;
- De overkapping is enkel toegestaan indien een terras is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

D. Horeca parasol:

- De parasol mag enkel boven het terras worden geplaatst (de parasol mag niet uitsteken boven de openbare weg);
- De totale hoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- De afstand tussen een parasol en de voorgevels van omliggende bebouwing moet minimaal 3 meter bedragen;
- Voor de parasol is goedkeuring nodig van de CRK;
- De parasol is enkel toegestaan indien een terras is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

E. Horeca terrasschermbetrekking:

- Het terrasschermbetrekking wordt in geheel doorzichtige uitvoering of met een lage borstwering van maximaal 0,5 meter en daarboven geheel doorzichtig materiaal uitgevoerd;
- De totale hoogte bedraagt maximaal 1,5 meter boven het straatniveau;
- Het terrasschermbetrekking is enkel toegestaan indien een terras is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

F. Grondgebonden zonnepanelen:

- Grondgebonden zonnepanelen zijn alleen toegestaan op een erf bij een woning;
- De grondgebonden zonnepanelen zijn alleen voor eigen gebruik.
- Grondgebonden zonnepanelen zijn een bouwwerk geen gebouw zijnde en moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- De totale bebouwde oppervlakte van het zij- en achtererf gelegen buiten het bouwaanduidingsvlak, overkappingen en grondgebonden zonnepanelen meegerekend, bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- indien het achtererf gelegen buiten het bouwaanduidingsvlak groter is dan 240 m², bedraagt het totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken – overkappingen en grondgebonden zonnepanelen meegerekend - ten hoogste 1/6 deel van het zij- en achtererf buiten het bouwaanduidingsvlak, met een maximum van 100 m²;
- De maximale hoogte bedraagt 2 meter;
- Grondgebonden zonnepanelen worden ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- De afstand tussen grondgebonden zonnepanelen en de erfgrans ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand bedraagt niet minder dan 3 meter, ter plaatse van de overige bouwaanduidingen geldt een afstand van minimaal 1 meter.

5.4 Een dakopbouw

A. Een dakopbouw op een woning en/of bijbehorende bouwwerken:

- Er mag niet tegelijkertijd een uitbreiding plaatsvinden op de begane grond ter plaatse van de dakopbouw;
- De dakopbouw mag niet hoger zijn dan de kap van de bestaande woning;
- De woning mag door de dakopbouw in totaal niet meer dan 15 meter diep worden;
- De dakopbouw mag niet in of tegen het voordakvlak van de woning gebouwd worden;
- De dakopbouw moet gesitueerd worden binnen het bebouwingsvlak/aanduidingsvlak voor hoofdgebouwen;
- Voor de dakopbouw is goedkeuring nodig van de CRK.

B. Een dakopbouw op een recreatiewoning:

- Er mag niet tegelijkertijd een uitbreiding plaatsvinden op de begane grond;
- De recreatiewoning mag niet groter zijn dan de maximale maat uit het geldende omgevingsplan;
- De dakopbouw moet gesitueerd worden binnen het bebouwingsvlak/aanduidingsvlak voor hoofdgebouwen;
- Voor de dakopbouw is goedkeuring nodig van de CRK.

5.5 Een antenne-installatie

- De antenne-installatie mag als zelfstandige mast worden geplaatst, mits gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid is tot site-sharing op een bestaande mast of plaatsing op een nabijgelegen bouwwerk, zoals een gebouw of windturbine;
- De antenne-installatie wordt in principe niet geplaatst in de directe nabijheid van een zelfstandige mast;
- De antenne-installatie wordt in principe geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing;
- Ten aanzien van de locatiekeuze dient de volgende volgorde te worden gehanteerd:
 1. Bedrijventerrein/industriegebied;
 2. Jachthavens, sportvelden, verkeersknooppunten en parkeerplaatsen;
 3. Buitengebied.
- Plaatsing van een zelfstandige mast in de directe nabijheid van een woongebied is niet wenselijk;
- De antenne-installatie mag geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van een gebouw en/of de omgeving;
- De antenne-installatie mag in principe niet geplaatst worden in een beschermd natuurgebied;
- De antenne-installatie moet voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- De antenne-installatie moet voldoen aan de normen uit het Nationaal Antennebeleid;
- De antenne-installatie biedt de mogelijkheid tot site-sharing;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan de stedenbouwkundige;
- De antenne-installatie is niet hoger dan 40 meter;
- Afhankelijk van de locatie dient de installatiekast landschappelijk te worden ingepast;
- Indien noodzakelijk wordt er een overeenkomst gesloten voor de landschappelijke inpassing.

5.6 Het gebruiken van bouwwerken

A. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²:

- Het beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- De woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- Het gebruik mag geen bedrijvigheid zijn die voor de activiteit milieu omgevingsvergunningplichtig is als genoemd in het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteit geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van nabijgelegen woningen;
- Er mogen geen verlichte en/of opvallende reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar zijn;
- Het gebruik mag geen detailhandel betreffen, tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige of beroepsmatige activiteit;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- er ontstaat geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving;
- het uitoefenen van het beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan door de bewoners van de woning;
- het gebruik mag geen horeca betreffen;
- het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan.

B. Daarnaast is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 75 m², onder de 10 bovengenoemde en onderstaande extra voorwaarden:

- Er mag maximaal 30% van het bewoonbaar vloeroppervlak worden gebruikt voor het beroep of bedrijf;
- De locatie moet zijn gelegen in een gebied met meerdere functies;
- Het uiterlijk aanzien van de woning en bij de woningen horende bijgebouwen mag niet zodanig veranderen dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest.

C. Het gebruik en de inrichting van een bijbehorend bouwwerk als gastenverblijf:

- Het afwijken is slechts toelaatbaar voor percelen waarop een (dienst)woning aanwezig is, die krachtens het omgevingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- De aanvrager is eigenaar en/of bewoner van het perceel;
- Het hoofdgebouw op het perceel is voor permanente bewoning bestemd;
- Per bouwperceel is maximaal 1 aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf toegestaan;
- Het gastenverblijf wordt uitsluitend voor niet-permanente bewoning gebruikt;
- Het gastenverblijf wordt uitsluitend niet-commercieel gebruikt;
- De minimale afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrenzen moet 1 meter bedragen;
- Het afwijken heeft niet tot gevolg dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- Het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens afwijking te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan de milieudeskundige;
- De realisering van het gebruik moet mogelijk en aanvaardbaar zijn binnen milieu hygiënische en brandveiligheids eisen; hierbij gelden de eisen ten aanzien van logiesfunctie;
- Op eigen terrein wordt voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto.

D. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg:

- Het afwijken is slechts toelaatbaar voor percelen waarop een (dienst)woning aanwezig is, die krachtens het omgevingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- Per bouwperceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk als mantelzorgwoning toegestaan;
- Er is sprake van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- De minimale afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrenzen moet 1 meter bedragen;
- Het afwijken heeft niet tot gevolg dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- Het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens afwijking te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies aan de milieudeskundige;
- De realisering van het gebruik moet mogelijk en aanvaardbaar zijn binnen milieu hygiënische en brandveiligheids eisen; hierbij gelden de eisen ten aanzien van woonfunctie;

E. Het gebruiken van een bijgebouw als Bed & Breakfast:

- Er mag aan maximaal 5 personen tegelijkertijd logies worden aangeboden;
- De woning wordt permanent bewoond door de hoofdbewoner(s) en exploitant van de B&B;
- Het gebouw heeft de bestemming 'wonen' en is geschikt voor permanente bewoning;
- Er ontstaat geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving;
- Er mogen slechts terughoudende reclame-uitingen geplaatst worden, neon is niet toegestaan;
- Het bijgebouw voldoet aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- Ten behoeve van de heffing van toeristenbelasting wordt een juist en actueel nacht(verblijf)register bijgehouden;
- Er is geen volwaardige keuken toegestaan. Een kitchenette is wel toegestaan: een kleinschalige kookgelegenheid bestaande uit een aanrecht ten behoeve van een koffiezetapparaat, waterkoker, een kookplaat met één pit, een (combi)magnetron/oven en een koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van complete maaltijden

5.7 Andere omgevingsplanactiviteiten

De wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen die golden voor inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen worden verleend als omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in het betreffende bestemmingsplan en uit het plan blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Algemeen afwegingskader

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een geval dat niet vermeld wordt in of voldoet aan de bovengenoemde specifieke beleidsregels, of voor gevallen die getoetst worden aan bovengenoemde beleidsregels, waarbij een nadere afweging dient te worden gemaakt, dan kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het omgevingsplan een omgevingsvergunning verlenen nadat getoetst is aan de volgende criteria:

1. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het omgevingsplan wordt onderzocht of er een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit zich bevindt. In de afweging wordt meege-nomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en er geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd kan in de motivering van de omgevingsvergunning daarnaar worden verwezen. Is er geen wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding dan zorgt dat niet voor een belemmering.

2. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan het van toepassing zijnde vastgestelde beleid. Bij strijdigheid met vastgesteld beleid zal in principe géén medewerking worden verleend. Zijn er specifieke omstandigheden die afwijking rechtvaardigen dan geldt bij de besluitvorming een zwaardere motiveringseis, tenzij verwezen kan worden naar in ontwikkeling zijnd beleid dat al op schrift is gesteld en waarvan aannemelijk is dat het zo vastgesteld gaat worden.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er sprake moeten zijn van een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie.

Hiervan is onder andere sprake indien:

- het afwijken niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en;
- door het afwijken de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en/of aan een stedenbouwkundige worden voorgelegd. Bovendien wordt getoetst of verschillende functies significante hinder van elkaar zullen ondervinden en of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik. Bij strijdigheid met een van deze elementen kan in principe géén medewerking worden verleend aan de omgevingsvergunning, tenzij strikte randvoorwaarden worden verbonden aan de vergunning ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. In dat geval kunnen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), landschapsschoon, natuur een rol spelen.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een omgevingsvergunning om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een omgevingsplan dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

7.1. 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.

7.2. Schadevergoedingsovereenkomst (nadeelcompensatie)

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 schade door vergunningverlening, leidt tot grote waardevermindering van omliggende bebouwing boven het normaal maatschappelijk risico 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.

7.3 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregels omgevingsplanactiviteiten”

7.4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2024.

Zierikzee, d.d. 19 december 2023

*Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland
de secretaris, de burgemeester,
S.J.A. Bronsveld J.Chr. van den Hoek*

Bijlage

Toelichting Beleidsregels omgevingsplanactiviteiten

In deze beleidsregels zijn regels geformuleerd voor de planologische afwijkingmogelijkheden van het omgevingsplan zoals opgenomen in de Omgevingswet. De afkorting BOPA staat voor een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit.

Er zijn twee situaties waarin een initiatief valt onder het begrip BOPA:

1. Het omgevingsplan bevat een vergunningplicht voor het initiatief. De vergunning kan niet binnenplannen verleend worden, omdat het initiatief niet past binnen de beoordelingsregels die voor deze vergunningplicht in het omgevingsplan staan.

2. Het omgevingsplan bevat geen vergunningplicht voor het initiatief, maar het initiatief is in strijd met algemene regels in het omgevingsplan.

In beide situaties is het initiatief in strijd met regels in het omgevingsplan. Het kan alleen 'buitenplannen' worden vergund met een BOPA-omgevingsvergunning. Voorwaarde daarvoor is dat het past binnen de beoordelingsregels voor een BOPA-omgevingsvergunning die in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan.

Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure de hoofdregel voor alle BOPA's. Ook regelt de Omgevingswet dat voor de kleinere BOPA-gevallen worden volstaan met een relatief lichte onderbouw.

Doel

Het doel van deze beleidsregels is:

- het formuleren van helder beleid voor de burger en de ambtenaar;
- het verkorten van de procedures;
- standaard motivering van besluiten door verwijzing naar beleidsregels.

De juridische grondslag voor de BOPA is de vergunningplicht in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet. Daar wordt bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure de hoofdregel voor alle BOPA's. Ook regelt de Omgevingswet dat voor de kleinere BOPA-gevallen worden volstaan met een relatief lichte onderbouw. De mogelijkheden onder de Omgevingswet zijn erg ruim. Daarom is de gemeente van mening dat er beleid moet worden opgesteld wanneer en onder welke voorwaarden gebruik gemaakt wordt van deze bevoegdheid. Op grond van dit beleid kan het meewerken aan of het weigeren van een omgevingsvergunning worden gemotiveerd.

Relatie met het omgevingsplan

De noodzaak om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan is over het algemeen groter naarmate het ouder c.q. verouderd is. Het uitgangspunt bij het opstellen van dit beleid is het waarborgen van de uitgangspunten van het huidige omgevingsplan. Het omgevingsplan geeft vorm aan de aspecten van rechtszekerheid, doelmatigheid en ruimtelijke kwaliteit. Van een actueel omgevingsplan mag worden verwacht dat deze aansluit op de actuele planologische inzichten en dat er geen dan wel minder redenen zullen zijn om af te wijken van het recente ruimtelijke beleid zoals neergelegd in het actuele plan.

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Bij het formuleren van de in de beleidsregels gehanteerde definities is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de definities die in de Omgevingswet en het Besluit bouwen leefomgeving worden gebruikt. Een aantal definities is afkomstig uit andere beleidsregels, zoals oude bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Wijze van meten

Bij de wijze van meten van de goothoogte worden hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen, liftopbouwen en andere ondergeschikte constructiedelen niet begrepen. Indien zich op een gebouw een of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goothoogte gemeten ter hoogte van de goot of het boeibord van de dakkapel.

Hoofdstuk 4

Onder punt 11 is genoemd een evident privaatrechtelijke belemmering. Een omgevingsvergunning kan naast publiekrechtelijke ook privaatrechtelijke aspecten hebben. 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 soms 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. Hierbij valt te denken aan:

1. Bezonningsaspecten
2. Zakelijke rechten
3. Burendrecht
4. Eigendomsverhoudingen

Hoofdstuk 5

Er zijn beleidsregels opgesteld om te voorkomen dat de achtererven van woningen al te veel verstopt raken met bebouwing. Voor een groot deel wordt voor deze beleidsregels aansluiting gezocht bij de regels inzake afwijking in het geactualiseerde omgevingsplan.

Er zijn ook beleidsregels opgesteld om verstening in het buitengebied te voorkomen. Er is aansluiting gezocht bij het beleid zoals dat is geformuleerd in het bestemmingsplan "Buitengebied Schouwen-Duiveland".

In dit artikel worden 3 mogelijkheden (onder E, F en G) opgesomd om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan waarbij per geval een afweging wordt gemaakt met behulp van het algemeen afwegingskader. Het plan kan dan gemandateerd worden afgehandeld.

Er is een specifieke beleidsregel opgenomen voor het bouwen van een mantelzorgwoning. De verwachting is dat de behoefte aan (toekomstige) mantelzorgwoningen primair vergunningvrij is te realiseren binnen de reikwijdte van het Bor. De verwachting is dat er toch gevallen zullen zijn die niet onder de reikwijdte van vergunningvrij vallen. Hiervoor is dan een beleidsregel nodig.

De nieuwe beleidsregel heeft betrekking op de aspecten bouwen en handhaven. Op onderdelen zijn de voorwaarden die horen bij vergunningvrij bouwen beperkt. Er zijn (ruimtelijke) situaties denkbaar waarbij een mantelzorgwoning op basis van een verklaring wel gewenst is, maar niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Daarnaast is een mantelzorgwoning per definitie een tijdelijke voorziening. Voor de wijze waarop burgemeester en wethouders omgaan met de situaties waarin de mantelzorg is beëindigd zijn aanvullende beleidsregels opgesteld.

5.2 Recreatieve bouwwerken

De specifieke beleidsregels voor gebouwen voor recreatief nachtverblijf, bijbehorende bouwwerken bij deze gebouwen en sanitair gebouwen zijn gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan Recreatieterreinen en andere recentere bestemmingsplannen.

5.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Voor een erfafscheiding zijn twee beleidsregels opgenomen. De eerste is om het mogelijk te maken dat voor de voorgevel een hoger hekwerk dan 1 meter kan worden gebouwd. Dit is in sommige situaties gewenst in verband met de beveiliging van het betreffende pand. Bij een erfafscheiding voor de woning moet er sprake zijn een woning met de bestemming landhuis of een vergelijkbare woning. Wanneer er sprake is van een woning vergelijkbaar met een landhuisbestemming, is afhankelijk van het type woning en houdt verband met de grootte van de kavel en de uitstraling van de woning. Een definitie van landhuis is (volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars): royaal opgezet woonhuis, in de regel vrijstaand of twee onder een kap, gelegen in een landelijke, bosachtige of parkachtige omgeving. Er kan aansluiting worden gezocht bij andere bestemmingsplannen voor het bepalen of er sprake is van een woning vergelijkbaar met een landhuis. In de toelichting van het bestemmingsplan Nieuw-Haamstede is aangegeven dat ten aanzien van landhuizen bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de minimale breedte, de dakvoet en de totale hoogte en de dakhelling van het landhuis. Daarnaast is er een bepaling opgenomen betreffende de minimale bouwperceelbreedte. Als referentiekader kan

er dus gebruik worden gemaakt van de bepalingen van artikel 6 van de voorschriften behorend bij dit bestemmingsplan om te bepalen of er sprake is van een landhuis.

De tweede gaat om een erfafscheiding op een naar de weg gekeerd zijrf bij een woning. Dit is vergunningplichtig en in sommige gevallen niet passend in het bestemmingsplan.

5.4 Een dakopbouw

De specifieke beleidsregel voor een dakopbouw is opgenomen om enigszins een mogelijkheid te creëren om het bruikbare woonoppervlak van een woning te vergroten. Gelet op de huidige tijd waarin een huis kopen niet makkelijk is, kiezen veel meer mensen voor een verbouwing in plaats van verhuizen. Bij huizen met een flauwe dakhelling en geringe verdiepingshoogte onder de nok is het met vergunningsvrije normen vaak niet mogelijk via een dakkapel een bruikbare ruimte / hoogte te maken. Daarom is (onder andere) deze beleidsregels opgenomen.

Verder vraagt een dakopbouw qua vormgeving, materiaalgebruik en detaillering om een zorgvuldige afstemming op de bestaande toestand. Er zijn echter situaties denkbaar (afhankelijk van afmetingen / vormgeving van de bouwmasa en/of de omgeving) waarbij een dakopbouw minder geschikt is.

Daarom is altijd advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk voordat in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kan worden verleend.

5.5 Een antenne-installatie

Er is een toenemende maatschappelijke behoefte aan netwerken voor draadloze communicatie in Nederland. Het beleid is erop gericht draadloze communicatie te stimuleren, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat er voldoende plekken voor antenne-installaties zijn en daardoor een dekkend (efficiënt) netwerk wordt gerealiseerd. Schouwen-Duiveland kan echter niet onbeperkt gevuld worden met nieuwe antenne-installaties. Daarom worden er in dit beleid randvoorwaarden geformuleerd voor plaatsing van nieuwe antenne-installaties binnen de gemeente. Deze randvoorwaarden zijn grotendeels overgenomen uit de inmiddels ingetrokken Notitie Ruimtelijke beleidstoets antenne-installaties mobiele telecommunicatie uit 2002

De wens is om zoveel mogelijk gebruik te maken van reeds aanwezige elementen in het landschap.

Hierbij kan gedacht worden aan aanwezig hoge bouwwerken, zoals een bestaande antenne-installatie (site-sharing), hoogspanningsmasten, windturbines, hoge gebouwen etc. De bedoeling is dat antenne-installaties geen stempel drukken op het uiterlijk van de omgeving maar er zo veel mogelijk in opgaan. Om te komen tot een verantwoorde ruimtelijke inpassing is er een expliciete volgorde waar antenne-installaties kunnen worden gesitueerd. Er is gekozen voor de volgorde:

1. bedrijventerrein/industriegebied; in deze gebieden is een clustering van bedrijven aanwezig waardoor een antenne-installatie minder storend is in dit gebied.

2. jachthavens, sportvelden, verkeersknooppunten en parkeerplaatsen; ook in deze gebieden zijn er al verstoringen van het landschap aanwezig, waardoor een antenne-installatie weinig invloed meer heeft op de omgeving;

3. buitengebied; gelet op de openheid van dit gebied willen wij restrictief omgaan met plaatsing van antenne-installaties in het buitengebied. Antenne-installaties dienen op zo'n manier en op zo'n locatie te worden gerealiseerd dat zij de minste verstoring van de horizon opleveren. De voorwaarde om antenne-installaties in principe te plaatsen in de directe nabijheid van bestaande bebouwing is hier dan ook van extra groot belang.

Plaatsing van een zelfstandige mast in de directe nabijheid van een woongebied vinden wij niet wenselijk.

Op grond van de (bouw)regelgeving mag een vergunning overigens niet geweigerd worden om redenen van gezondheid. Ook kunnen aan de vergunning geen voorwaarden worden verbonden die hierop betrekking hebben. Het oordeel over mogelijke gezondheidsrisico's is voorbehouden aan de minister van Infrastructuur en Milieu en leent zich niet voor beoordeling door het gemeentelijke bestuur. Dit neemt niet weg dat veel bezwaren tegen antennes hierop zijn gebaseerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat hoe dicht de antennes bij de gebruikers staan, hoe lager de uitgezonden vermogens. Uit diverse onderzoeken zijn geen aanwijzingen voor negatieve korte termijneffecten van GSM en UMTS-signalen op de gezondheid en het welbevinden gevonden. Over lange termijneffecten bestaat nog geen helderheid.

5.6 Het gebruiken van bouwwerken

De beleidsregels voor beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten, gebruik als gastenverblijf en gebruik voor mantelzorg in een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen zijn opgenomen in de geactualiseerde bestemmingsplannen. De regels worden in dit beleid overgenomen om ook in nog niet-geactualiseerde bestemmingsplannen dezelfde mogelijkheden te kunnen bieden.

De bepaling over de parkeerdruk bij het toestaan van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten is onder andere bedoeld om te toetsen of de functie wel geschikt is om op die plek uit te oefenen. Het verbod op gebruik als seksinrichting staat in de meeste bestemmingsplannen al, maar er zijn nog enkele oudere plannen waarin dit niet geregeld is.

Bovendien is er een extra mogelijkheid opgenomen voor een maximale oppervlakte van 75 m² voor beroeps- en/of bedrijfsmatige gebruik van een deel van de woning. Bij deze extra afwijking ligt de begrenzing enerzijds in het bestemmingsplan en deze beleidsregels (niet meer dan 50% overschrijding van het bebouwbare oppervlak) en anderzijds in de beperking dat het beroep of bedrijf aan huis niet meer dan 30% van het bewoonbare vloeroppervlak mag bedragen. Er wordt extra goed naar de omgeving gekeken, kan deze omgeving dit hebben, zijn er al meerdere functies, of is het een rustige woonwijk, waar deze functie niet past. Ook wordt expliciet bepaald dat het uiterlijk van de woning niet zodanig mag wijzigen, dat het woonkarakter verloren gaat. Deze bepaling is belangrijk voor de langere termijn, zo blijft het omkeerbaar. In sommige gevallen kan het zinvol zijn een bedrijfsplan op te vragen om goed te kunnen toetsen wat de aard en de omvang van het bedrijf precies is.

De specifieke beleidsregel voor het wijzigen van gebruik van bouwwerken in het centrumgebied is vervallen. De beleidsregel werd als algemene regel te ruim ervaren en er was geen specifiek afwegingskader of specifieke voorwaarden opgenomen waaronder medewerking zou worden verleend. Hierdoor konden belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. Er wordt nu per geval ad hoc een afweging gemaakt met behulp van het algemeen afwegingskader.

