

Beleid planologische afwijkingen onder de Omgevingswet

Beleidsregels voor de toepassing van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Deel I: algemene toelichting

1. Inleiding

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Daarmee is de wettelijke basis voor het Beleid planologische afwijkingen 2023 (het kruimelgevallenbeleid) vervallen. De gemeente Wijk bij Duurstede wil dit beleid voortzetten in het Beleid planologische afwijkingen 2024.

Situatie vóór 1 januari 2024

Voor 1 januari 2024 golden in de gemeente bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kende regels voor bouw en gebruik van gronden en opstallen. Voor bepaalde vormen van gebruik en bouw had de wetgever algemene regels opgesteld om op een eenvoudige wijze af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheden stonden in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (de planologische kruimelgevallen). Het gemeentebestuur had voor bepaalde veel voorkomende afwijkingsmogelijkheden (denk aan het bouwen van een bijgebouw bij een woning) beleidsregels geformuleerd, om deze veel voorkomende aanvragen efficiënt en rechtsgelijk af te kunnen handelen.

Situatie onder de Omgevingswet

De wettelijke basis voor het kruimelgevallen beleid, artikel 4 van Bijlage II bij het Bor, is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen. De nieuwe wettelijke basis is artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het voorheen geformuleerde beleid zetten we voort onder de Omgevingswet. Alleen voor dakkapellen is de beleidsregel iets aangepast¹. De aanpassing zorgt er voor dat de dakkapel wordt getoetst aan de regels voor het hoofdgebouw. De regel dat een dakkapel minder dan 1 m boven de dakvoet moet worden geplaatst is vervallen.

Voor de exacte omschrijving van de gevallen, waarin deze beleidsnotitie toepasbaar is, wordt verwezen naar de tekst van genoemd artikel van het Bor, zoals dat luidde tot het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze tekst is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

De tot 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen zijn nu onderdeel van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan.

Doel van de beleidsregels: een duidelijk kader voor inwoners, ondernemers en initiatiefnemers

Het doel van beleidsregels is het bieden van een duidelijk, actueel en flexibel kader voor inwoners, ondernemers en initiatiefnemers voor en over de wijze waarop binnen de gemeente Wijk bij Duurstede wordt omgegaan met activiteiten die afwijken van omgevingsplan.

Hiermee kan op snellere en eenvoudigere wijze de interne ambtelijke beoordeling plaatsvinden. De beslissing wordt gemotiveerd met een verwijzing naar deze beleidsregels (artikel 4:82 Awb). Dit is efficiënt en transparant.

Daarnaast vergroot de vaststelling van beleidsregels de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Zowel initiatiefnemer als derde-belanghebbenden kunnen op basis van deze beleidsregels beoordelen of een aanvraag in aanmerking komt om af te wijken van het omgevingsplan. Dit is klantvriendelijker en levert tijdswinst op.

Beleidsregels dragen bij aan snellere besluitvorming

Een omgevingsvergunning voor het 'bouwen van een bouwwerk' of voor het 'strijdig gebruik van gronden of bouwwerken' wordt getoetst aan het omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen voor gronden en bouwwerken.

Als de aanvraag niet past binnen de regels van het omgevingsplan (inclusief binnenplanse afwijkingsmogelijkheden), kan worden afgeweken van het omgevingsplan met een 'buitenplanse afwijking'. Dit is geregeld in artikel 8.0a van 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. Hiervan is geen sprake wanneer de activiteit in strijd is met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid.

Deze beleidsregels hebben betrekking op kleine buitenplanse afwijkingen. Per categorie van gevallen geven we aan onder welke voorwaarden we bereid zijn om (buitenplans) af te wijken van het omge-

1) ABRvS 13 december 2023 ECLI:NL:RvS.2023.4650: een dakkapel wordt aangemerkt als een ander bouwwerk.

vingingsplan. In het algemeen houden deze beleidsregels een nuancering en inperking in van de in het voormalige Bor geboden mogelijkheden om af te wijken van het omgevingsplan. Dit wordt gedaan door het stellen van criteria.

Het college van B&W is niet verplicht om af te wijken van het omgevingsplan. Voordat een besluit genomen wordt om een omgevingsvergunning te verlenen, moet een afweging plaatsvinden van de belangen. Deze beleidsregels dragen er aan bij dat het college niet altijd per aanvraag een individuele afweging hoeft te maken. Past een vergunningaanvraag binnen het kader van het Bkl en de beleidsregels, dan kan zonder nadere afweging in mandaat een afwijking worden verleend. Hierdoor kunnen vergunningaanvragen zo snel, efficiënt en objectief als mogelijk worden afgehandeld. Bij het beleid is o.a. aansluiting gezocht bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan. Daarnaast is extra beleid geformuleerd bij de afwijkingmogelijkheden die het Bkl (en voormalige Bor) biedt.

Kortom, voldoet een plan aan de beleidsregels, dan wordt medewerking verleend aan het initiatief. Bij het ontbreken van deze beleidsregels, zou het college van B&W telkens een apart besluit moeten nemen voor een verzoek. Het gaat hierbij om tientallen situaties per jaar. Door deze beleidsregels kan team Dienstverlening de betreffende verzoeken zelf in mandaat afhandelen. De afhandelingsnelheid van verzoeken en de efficiëntie worden hiermee vergroot. Ook de rechtsgelijkheid is gebaat bij de vaststelling van dit beleid: in gelijke gevallen wordt namelijk gelijk besloten.

Niet voor alle activiteiten die in het voormalige Bor zijn opgenomen is een beleidsregel gegeven. Voor activiteiten die niet of zelden voorkomen, is bepaald dat per aanvraag een individuele afweging wordt gemaakt. Daarbij gelden wel de algemene voorwaarden voor afwijking, zoals een goed woon- en leefmilieu (een evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Deze gevallen zullen in beginsel ook in mandaat worden afgehandeld, tenzij een maatschappelijke impact wordt verwacht.

Procedure

Voor buitenplanse afwijkingen geldt als regel de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit houdt in dat de aanvraag wordt gepubliceerd in het Wijks Nieuws ('t Groentje) en op www.overheid.nl (gemeentebblad). Binnen acht weken beslist het college op de aanvraag. Deze termijn kan met maximaal zes weken worden verlengd tot veertien weken. In het besluit worden eventuele tegenargumenten en adviezen van derden meegewogen.

Het besluit wordt toegezonden aan de aanvrager. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd in het Wijks Nieuws ('t Groentje) en op www.overheid.nl (gemeentebblad). Belanghebbenden krijgen apart bericht. Het besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit, kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt bij het college van B&W. Het maken van bezwaar heft de werking van de omgevingsvergunning niet op. Daartoe dient een voorlopige voorziening bij de rechtbank te worden aangevraagd.

Principeverzoek

Voorafgaand aan een omgevingsvergunningaanvraag is het mogelijk om een principeverzoek in te dienen. Hiervoor staan geen wettelijke termijnen. Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek moeten leges worden betaald. De leges van het principeverzoek worden waar mogelijk verrekend met de procedure die behoort bij de afwijking. Een aanvrager kan hiermee duidelijkheid krijgen over de kans van slagen van zijn aanvraag zonder al formeel een vergunningaanvraag in te dienen. Het principeverzoek kan met name bij grotere afwijkingen of afwijkingen waarin de beleidsregels niet voorzien een functie hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebruikswijziging van een pand.

Inhoud

Het beleid betreft bijbehorende bouwwerken, bestaande uit aan- of uitbouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, gebouwen ten behoeve van een openbare nutsvoorziening en antenne-installaties. Tenslotte voorziet het voormalige Bor in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor wijziging van het gebruik van bouwwerken.

De via het beleid toegestane mogelijkheden hebben betrekking op (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen. Aangenomen wordt dat dergelijke ontwikkelingen in principe geen inbreuk doen op de privacy, lichtinval, bezonning en uitzicht van omwonenden. Als dit wel het geval is, kunnen omwonenden een beroep doen op nadeelcompensatie. Met de vaststelling van het beleid staat een ontwikkeling die voldoet aan dit beleid niet ter discussie.

Het kan voorkomen dat het nodig is vooraf een overeenkomst te sluiten (een zogenaamde anterieure overeenkomst). Eventueel toe te kennen nadeelcompensatie kan daarmee op de aanvrager van de vergunning verhaald worden. Ook kunnen er eventueel voorwaarden in de overeenkomst worden opgenomen.

Wanneer dit aan de orde is, dan zal de overeenkomst voor besluitvorming door de initiatiefnemer ondertekend moeten zijn.

2. Kaderstelling

In deze beleidsregels wordt vastgelegd wat de vaste gedragslijn zal zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl, bij strijdigheid van de aanvraag met het omgevingsplan.

Kaderstellend voor het beleid van de gemeente Wijk bij Duurstede is:

- de opsomming van gevallen zoals deze werden genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor en eventueel daaraan gekoppelde criteria;
- de meest recente planologische inzichten.

3. Toepassing beleidsregels

Interne lijn

Als er een omgevingsvergunning aanvraag binnenkomt wordt er als volgt getoetst:

- 1) Stap 1 – Is het vergunningsvrij?
 - Kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd, dan wordt doorgedaan naar stap 2.
- 2) Stap 2 – toets aan omgevingsplan:
 - de directe bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Als het plan in strijd is met het omgevingsplan, dan wordt doorgedaan naar stap 3.

- 3) Stap 3 – binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:
 - flexibiliteitsregels uit het omgevingsplan, waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van het omgevingsplan.

Als de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden geen mogelijkheid bieden om af te wijken van het omgevingsplan, dan wordt doorgedaan naar stap 4.

- 4) Stap 4 – toets aan buitenplanse afwijkingmogelijkheden:
 - artikel 8.0a Bkl
 - dit beleid.

Als een plan niet voldoet aan dit beleid om af te wijken van het omgevingsplan, dan wordt doorgedaan naar stap 5.

- 5) Stap 5 – toets om af te wijken van het beleid:
 - hardheidsclausule (zie deel II, paragraaf 1).

De bouwplantoetsers van Team Dienstverlening toetst de omgevingsvergunningaanvraag aan voormalig artikel 4 van bijlage II van het Bor en deze beleidsregels. Bij twijfel over de toepassing van de beleidsregels vindt overleg plaats met de collega's van het Team Fysieke Leefomgeving via het wekelijkse afstemmingsoverleg.

Betrokkenheid college

De toepassing van de beleidsregels is geen recht maar een bevoegdheid van het college. Het college handelt in principe conform dit beleid, tenzij op goede gronden hier in uitzonderlijke gevallen van moet worden afgeweken (hardheidsclausule, zie deel II, paragraaf 1). Op de beschikking is de mandaatregeling van toepassing.

4. Systematiek beleidsregels

Deze beleidsregels zijn een nadere uitwerking van de categorieën zoals die werden genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor.

De beleidsregels zijn als volgt opgebouwd:

- eerst wordt de letterlijke tekst van artikel 4 uit bijlage II van het Bor weergegeven;
- daaronder staan de gehanteerde beleidsregels over de betreffende planologische afwijking;
- tot slot volgt een toelichting van de betreffende beleidsregels.

Deel II: beleidsregels

1. Voorafgaand aan toepassing van beleidsregels

Primair

Afwijken van het omgevingsplan is een bevoegdheid en geen verplichting van het college. De rol van het college is beschreven in deel I, paragraaf 3.

Juridisch kader

Uitgangspunt is geldende wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Met betrekking tot de begripsbepalingen betekent dit dat de definities van de genoemde besluiten voor gaan ten opzichte van de definities van het omgevingsplan. Als een begrip niet staat gedefinieerd in de genoemde besluiten, dan zijn de begripsbepalingen uit het omgevingsplan van toepassing. Voor de wijze van meten geldt hetzelfde.

Voldaan moet worden aaneen evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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. Een buitenplanse afwijking zal in ieder geval moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b) ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- c) de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
- d) de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernomen Wijk bij Duurstede;
- e) de ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f) de ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de (Interim) Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht;
- g) er is niet sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter.

Nadeelcompensatieovereenkomst

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het omgevingsplan kan een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen de aanvrager van de omgevingsvergunning en de gemeente (Afdeling 15.1 Omgevingswet). Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan zou een aanleiding kunnen zijn voor nadeelcompensatie. De overeenkomst dient ondertekend te zijn voordat het definitieve besluit wordt genomen. Het niet ondertekenen van de overeenkomst vormt een reden de vergunning te weigeren. Bij het toekennen van een eventuele nadeelcompensatieclaim kunnen de kosten op de aanvrager worden verhaald.

Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (artikel 4:84 Awb). Bij het afwijken van de beleidsregels moeten er geen redelijke alternatieven zijn, moeten de ruimtelijke consequenties beperkt zijn en moet het belang van de aanvrager groot zijn. Het bestuursorgaan dient alle omstandigheden van het geval te betrekken in zijn beoordeling en dient te bezien of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 van de Awb die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen². In dit kader moet benadrukt worden dat deze beleidsregels geen recht zijn en een besluit voorafgegaan wordt door een integrale afweging van het college.

Overgangsbepaling

Via een overgangsbepaling is geregeld dat aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregels worden afgedaan met de beleidsregels Beleid planologische afwijkingen 2023.

2. Beleidsregels per categorie

2.1 Bijbehorende bouwwerken

(bijlage II, artikel 4, onder 1 Bor)

1		een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
----------	--	--

2) ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840

	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 m ² bedraagt.

Beleidsregels

1. Bijbehorende bouwwerken bij woningen
 - I. Bouwen **voor** de voorgevelrooilijn
 - a) Voor de voorgevelrooilijn is een uitbouw toegestaan, waarbij een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de uitbouw voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
 2. de breedte van de uitbouw niet meer dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de uitbouw wordt gebouwd, bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de uitbouw niet hoger mag zijn dan de hoogte van de afgewerkte eerste verdiepingsvloer, vermeerderd met 0,3 m;
 - b) Voor de voorgevelrooilijn is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken te realiseren met dien verstande dat:
 1. a. het bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak is gelegen;
 - b. In afwijking van het hierboven onder 1a genoemde mag een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat er sprake is van een situatie dat de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw op minder dan 5 meter van de achterste bouwperceelgrens is gelegen;
 2. voor het bebouwingspercentage geldt het volgende:
 - a. indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, exclusief het oorspronkelijke hoofdgebouw, voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 - b. indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 3. voor de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - a) indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
 - b) indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wijken we niet af van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk;
 5. bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt het volgende:
 - a) in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn buiten de bebouwde kom bijbehorende bouwwerken mogelijk tot 75 m² per woning, en;
 - b) er kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1, 2 en 4, onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft;
 6. in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1 t/m 3, onder de voorwaarde dat de BTBV-commissie een positief advies geeft;
 7. In afwijking van het bepaalde onder 3 en 5a geldt het volgende:
 - a) Buiten de bebouwde kom worden bijbehorende bouwwerken die aan de woning zijn aangebouwd en een woonfunctie hebben niet meegerekend, zolang deze gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 800m³.

- b) De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150m².
- c) Voor de voorgevelrooilijn is het eveneens toegestaan bijbehorende bouwwerken te realiseren met dien verstande dat sprake is van sloop en herbouw, onder voorwaarde dat:
 - 1 de aanwezige bebouwing aantoonbaar legaal is gerealiseerd, en;
 - 2 geen uitbreiding van de bestaande oppervlakte en volume plaatsvindt, en;
 - 3 de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

II. Bouwen **achter** de voorgevelrooilijn

Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat:

1. het bijbehorend bouwwerk tenminste is gelegen op een afstand van 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning, tenzij het gaat om een aan- of uitbouw die ligt binnen het bouwvlak;
2. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m en voor de bouwhoogte geldt het volgende:
 - a. indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk zich binnen de bebouwde kom bevindt, de bouwhoogte niet meer dan 5,5m;
 - b. indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk zich buiten de bebouwde kom bevindt, de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
 - c.
3. voor de bouwhoogte en goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk geldt het volgende:
 - a. indien de aan- of uitbouw zich binnen het bouwvlak bevindt, mogen de bouwen goothoogte niet hoger zijn dan de in het bestemmingsplan voor die locatie genoemde bouw- en goothoogte,
 - b. indien de aan- of uitbouw zich buiten het bouwvlak bevindt, mogen de bouwen goothoogte niet hoger zijn dan de hoogte van de afgewerkte eerste verdiepingvloer, vermeerderd met 0,3 m;
4. voor het bebouwingspercentage geldt het volgende:
 - a. indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, exclusief het oorspronkelijke hoofdgebouw, voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 - b. indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het perceel, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', voor meer dan 50% wordt bebouwd;
5. voor de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - a. indien op het perceel geen bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
 - b. indien op het perceel wel een bouwvlak aanwezig is, dan bedraagt de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, op gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
6. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wijken we niet af van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk;
7. bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt het volgende:
 - a. in afwijking van het bepaalde onder 5 zijn buiten de bebouwde kom bijbehorende bouwwerken mogelijk tot 75 m² per woning, en;
 - b. er kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1, 2, 3, 4 en 6, onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft;
8. in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kan worden afgeweken van het bepaalde onder 1 t/m 5, onder de voorwaarde dat de BTBV-commissie een positief advies geeft;
9. In afwijking van het bepaalde onder 5 en 7a geldt het volgende;

- a. Buiten de bebouwde kom worden bijbehorende bouwwerken die aan de woning zijn aangebouwd en een woonfunctie hebben niet meegerekend, zolang deze gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 800m³.
- b. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150m².

III. Andere dakhelling

Een andere dakhelling (bijv. dakhelling van 0 graden, zijnde een plat dak) is toegestaan, mits:

1. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m, indien het bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte voorschrijft, en;
2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximaal voorgeschreven goothoogte, indien sprake is van een plat dak en het bestemmingsplan een maximale goothoogte voorschrijft, en;
3. de Welstandsnota niet van toepassing is of wanneer wordt voldaan aan de criteria van de Welstandsnota voor zover deze van toepassing is;

met dien verstande dat bij bouwwerken aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een andere dakhelling is toegestaan onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft.

IV. Onderkeldering

In principe zijn er wat betreft kelders drie modellen te onderscheiden, zie bijlage A.

1. kelders zoals model 1 worden niet opgenomen in de inhoudsberekening van de woning, gezien de minimale ruimtelijke impact;
2. kelders zoals model 2 worden niet opgenomen in de inhoudsberekening van de woning;
3. kelders zoals model 3 worden niet opgenomen in de inhoudsberekening van de woning, mits de koekoek niet breder is dan 2 meter (over de gehele hoogte c.q. diepte van de kelder). Een koekoek is een ondergeschikte licht- en/of ventilatieschacht;
4. onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk;
5. onderkeldering mag niet leiden tot toename van het aantal woningen;
6. indien de gronden zijn gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of gebied dat is aangeduid met hoge archeologische waarden, dan moet aangetoond worden dat de te beschermen lagen niet worden aangetast.

voornoemde benadering toe te passen als het bestemmingsplan niet voorziet in de 'wijze van meten'. Dientengevolge kan er alleen medewerking worden verleend via onderhavige beleidsregels;

2. Bijbehorende bouwwerken bij overige hoofdgebouwen

Voor bijbehorende bouwwerken bij andere functies niet zijnde woningen wordt per aanvraag een afweging gemaakt over de ligging en situering van het bouwwerk.

Toelichting

Algemeen

Bij het opstellen van deze beleidsregel is gekeken naar de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Wijk bij Duurstede.

De Raad van State heeft invulling gegeven aan het begrip 'perceel'. Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken is relevant dat het beleid niet alleen ziet op een bijbehorend bouwwerk dat op de woonbestemming of tuinbestemming wordt gerealiseerd. Het beleid kan ook zien op een bijbehorend bouwwerk dat op een stuk aangekocht snippergroen wordt gerealiseerd. Van belang hierbij is dat het stuk snippergroen gelet op de *feitelijke actuele situatie*, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, is ingericht als tuin ten behoeve van de woning.³

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' wijken we in beginsel niet af van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk, tenzij de aanduiding is gelegen binnen

3) ABRvS 7 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY2516;
ABRvS 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0146;
ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1274, en;
ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:677.

het beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument. In dat geval is een positief advies vereist van de monumentencommissie. Dit advies is noodzakelijk om de monumentale waarden te waarborgen.

Lid 1

Verder is van belang dat lid 1 niet ziet op bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen. De bedrijfswoning is volgens het Bor namelijk niet als hoofdgebouw aan te merken, waardoor ook geen bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning kunnen worden opgericht met gebruik van bijlage II, artikel 4, lid 1 Bor⁴. Bij bedrijven is het hoofdgebouw evident het bedrijfsgebouw.⁵

Een ander punt van aandacht is dat een afwijking voor een bijbehorend bouwwerk ook mogelijk is bij de nieuwbouw van het hoofdgebouw. Artikel 4, aanhef en onder 1, van Bijlage II bevat niet de beperking dat het moet gaan om een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw.⁶

Bebouwde kom

Locaties die vallen buiten de grenzen van het stedelijk gebied zoals aangegeven in artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vallen buiten 'bebouwde kom' zoals genoemd in dit lid.

Bouwen voor de voorgevellijn

Overschrijding van de voorgevelrooilijn is in enkele gevallen toelaatbaar: wanneer er weinig ruimte is om aan de achterzijde van het hoofdgebouw te bouwen of als sprake is van herbouw van een bestaand (legaal) bijbehorend bouwwerk.

Bouwen binnen een bouwvlak

Uitgangspunt is dat binnen een bouwvlak de planologische mogelijkheden maximaal mogen worden benut. Wanneer het aanwezige bouwwerk geheel zou worden gesloopt en er zou een nieuw gebouw worden gebouwd, zouden de planologische mogelijkheden namelijk ook volledig kunnen worden benut. Binnen de geldende bestemmingsplannen mogen aan het hoofdgebouw vastgebouwde bijbehorende bouwwerken vaak niet hoger zijn dan 0,3 meter boven de afgewerkte verdiepingsvloer. Conform dit beleid werken we mee aan een afwijking tot de maximale hoogte uit het bestemmingsplan, mits uiteraard wordt voldaan aan de algemene voorwaarden van dit beleid.

Beschermd stads- en dorpsgezicht, monument

Bij woningen die zijn aangewezen als monument of zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht is vergunningsvrij bouwen niet mogelijk. Indien men bij deze woningen een bijbehorend bouwwerk wil realiseren, dan is hiervoor altijd een omgevingsvergunning vereist. In dit beleid zijn voorwaarden opgenomen waarbij van het bestemmingsplan kan worden afgeweken voor bijbehorende bouwwerken bij woningen die zijn aangewezen als monument of zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hiervoor is wel een positief advies van de monumentencommissie vereist.

Verder zijn er onder het oude beleid van 2015 gevallen bekend dat een bouwplan in strijd was met de bouwregels (bijv. goot- en bouwhoogte) van het bestemmingsplan én het beleid, maar dat het bouwplan wel voldeed aan de monumentale waarden van een rijksmonument, gemeentelijk monument en/of het rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Hierdoor ontstond bij het oude beleid van 2015 een frictie tussen het beleid en de monumentale waarden. Om *flexibeler* met gevallen als deze om te gaan, is in dit beleid bij lid 1, onder I, sub b, onder 5° en bij lid 1, onder II, onder 7° een sub b toegevoegd. Hierdoor prevaleert het belang van de monumentale waarden boven het belang van algemene afwijkingsregels zoals vaste goot- en bouwhoogtes. Ook voor deze gevallen geldt dat een positief advies van de monumentencommissie een voorwaarde is om af te wijken van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de oppervlakte in dit beleid⁷ is deze *flexibiliteit* niet gewenst. Het is namelijk wenselijk om een stok achter de deur te behouden om te voorkomen dat percelen te veel bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken. Hierbij vinden we 50 m² en 75 m² aan bijbehorende bouwwerken voldoende voor respectievelijk woningen binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

4) ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:943, en;
ABRvS 10 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:328.

5) Stb. 2010, 143, p. 135.

6) ABRvS 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2953, en;
ABRvS 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3069.

7) Zie:

lid 1, onder I, sub b, onder 3° (50 m²);

lid 1, onder I, sub b, onder 5°, sub a (75 m²);

lid 1, onder II, onder 5° (50 m²), en;

lid 1, onder II, onder 7°, sub a (75 m²).

Lid 1 onder I, sub b onder 7 en Lid 1 onder II, onder 9

De provincie staat in haar Interim Omgevingsverordening buiten de bebouwde kom woningen tot maximaal 800m³ toe. Veel van onze bestemmingsplannen staan woningen tot maximaal 600m³ toe. Omdat zowel het college als de raad in specifieke casussen nieuwe woningen van 800m³ al mogelijk heeft gemaakt, wordt het met deze regel ook mogelijk om een aanbouw of uitbouw te realiseren tot een maximum van 800m³. Hierbij geldt wel dat volgens de regels van het Bor nooit meer dan 150m² kan worden gerealiseerd. Ook vergunningvrij kan er maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Als die bijbehorende bouwwerken al zijn gerealiseerd kan er geen gebruik worden gemaakt van deze regel.

Wmo -advies

In 2010 is de "Nota integraal gehandicaptenbeleid" vastgesteld. Eén van de voornemens van deze nota is om een levensloopbestendige woon- en leefomgeving te realiseren. Om dit te bereiken zijn verschillende acties ondernomen. Op 30 juli 2013 is de "Notitie levensloopbestendig (ver)bouwen en renoveren Wijk bij Duurstede" vastgesteld. Hiermee heeft het college de werkwijze vastgesteld als het gaat om levensloopbestendig (ver)bouwen. Gelijktijdig is besloten een BTBV-commissie op te richten. Deze externe commissie geeft advies over de verbetering van de BTBV (bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar en veilig), zodat bouwtekeningen hierop kunnen worden aangepast.

In het oude beleid van 2010 was opgenomen dat bij de bouw van een bijbehorend bouwwerk van het bestemmingsplan kon worden afgeweken, indien sprake was van een positief advies van het Wmo-loket. Bovengenoemde bepaling is niet in het oude beleid van 2015 opgenomen. Omdat we meerdere omgevingsvergunningaanvragen hebben ontvangen die strijdig waren met het beleid, maar wel een positief Wmo-advies bevatten, vinden we het gewenst om deze bepaling weer opnieuw op te nemen in het beleid.

Vanwege de monumentale waarden die in het geding zijn bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, geldt dat een monumentenadvies prevaleert ten opzichte van het Wmo-advies.

III Andere dakhelling

Er zijn nieuwbouwprojecten bekend waarbij gekozen wordt voor een dakhelling die niet past binnen het bestemmingsplan, zoals een ronde kap of een plat dak. In onze recente bestemmingsplannen is een minimale of maximale dakhelling niet langer voorgeschreven. Deze nieuwe lijn willen we ook doortrekken naar het onderhavige beleid. Hierdoor is het mogelijk om bij de nieuwbouw of verbouwing van een woning een andere dakhelling te kiezen. Indien wordt gekozen voor een plat dak, geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer mag zijn dan de maximaal voorgeschreven goothoogte uit het bestemmingsplan.

IV Onderkeldering

In het verleden is ons regelmatig de vraag gesteld of kelders worden meegerekend bij de maximale inhoudseis van de woning. De lijn die we hiervoor willen aanhouden wordt in dit beleid beschreven. Deze lijn sluit aan bij de meest recente bestemmingsplannen. Indien er gebruik wordt gemaakt van een afwijking op basis van dit beleid, dan willen we aansluiten bij dit beleid.

Indien een bestemmingsplan of beleidsregel niets bepaalt over het al dan niet meerekenen van de kelder, moet op basis van jurisprudentie de inhoud van de kelder *wel* worden meegerekend bij de inhoud, zelfs indien het bestemmingsplan aangeeft dat gemeten / gerekend moet worden "boven peil"⁸. Ondergrondse bebouwing (c.q. een kelder) moet voor de inhoudsbepaling pas buiten beschouwing blijven als dit nadrukkelijk zo is bepaald in het bestemmingsplan.

Lid 2

Bij bijbehorende bouwwerken bij andere functies, niet zijnde woningen, kan bijv. gedacht worden aan een kantoor, een winkel, een bedrijfsgebouw of een maatschappelijke functie. Omdat deze gevallen niet vaak voorkomen en zeer verschillend zijn, is het moeilijk om hier een beleidsstandaard voor te maken. Daarom wordt per aanvraag een afweging gemaakt, waarbij het bouwplan o.a. zal moeten voldoen aan de algemene voorwaarden voor afwijking. Daarnaast zal ook voldaan moeten worden aan overig beleid dat van toepassing kan zijn.

8) ABRvS 16 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD7349, en;
ABRvS 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3048.

2.2 Gebouw voor infrastructurele of openbare voorziening		
<i>(bijlage II, artikel 4, onder 2 Bor)</i>		
2.		een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a ⁹ , dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
	a.	niet hoger dan 5 m, en
	b.	de oppervlakte niet meer dan 50 m ² .

Beleidsregels

1. Het meewerken aan deze afwijking wordt per geval beoordeeld.
2. Indien dergelijke gebouwen worden geplaatst in het vrije veld en/of grotendeels in het zicht, moet het betreffende gebouw op een passende wijze worden ingepast in de omgeving.

Toelichting

Gelet op het algemene belang van dergelijke voorzieningen, zullen belangen van derden niet onevenredig worden geschaad door het afwijken van het geldende bestemmingsplan met inachtneming van de in het besluit genoemde wettelijke eisen.

2.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde		
<i>(bijlage II, artikel 4, onder 3 Bor)</i>		
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 m ² .

Beleidsregels

Bouwen **voor** de voorgevelrooilijn:

1. Er mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, met uitzondering van:
 - a) erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn of het verlengde ervan, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - b) in afwijking van het bepaalde onder a mag een toegangspoort, inclusief de twee aangrenzende penanten, maximaal 2 m hoog zijn, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
 - de toegangspoort staat ten dienste van een vrijstaande woning;
 - a) in afwijking op het bepaalde onder a mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn of het verlengde ervan, maximaal 2 meter bedragen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
 - de erfafscheiding staat ten dienste van een bedrijf gelegen op een bedrijventerrein;

Bij afwijkende locaties wordt per geval een afweging gemaakt.

- d) vlaggenmasten, lichtmasten ten behoeve van sport, ballenvangers, ooievaarsnesten en windmolens, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- e) reclame-uitingen onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de oppervlakte (hoogte x breedte) van het reclameobject mag maximaal 10 m² bedragen;
 - 2 de maximale hoogte van object bedraagt maximaal 4 meter.

9) een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:

- a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 3 m, en
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m²,

Bouwen **achter** de voorgevelrooilijn:

2. Er mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, met dien verstande dat:
 - a) de voorzijde van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tenminste is gelegen op een afstand van 1,0 m achter de voorgevelrooilijn;
 - b) de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m, met uitzondering van:
 - 1 erfafscheidingen, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 vlaggenmasten, lichtmasten ten behoeve van sport, ballenvangers, ooievaarsnesten en windmolens, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - c) een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is tenminste gelegen op een afstand van 2 m van de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van een erfafscheiding.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de openbare ruimte:

3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de openbare ruimte geldt het volgende:
 - a) speeltoestellen, zitbanken en ander straatmeubilair, informatieborden, kleine gedenkmonumenten, kunstobjecten en soortgelijke zaken zijn toegestaan;
 - b) in alle andere gevallen wordt per geval een afweging gemaakt.

Toelichting

Algemeen

De Raad van State heeft invulling gegeven aan het begrip 'perceel'. Met betrekking tot erfafscheidingen is relevant dat het beleid niet alleen ziet op een erfafscheiding die op de woonbestemming of tuinbestemming wordt gerealiseerd. Het beleid kan ook zien op een erfafscheiding die op een stuk aangekocht snippergroen wordt gerealiseerd. Van belang hierbij is dat het stuk snippergroen gelet op de *feitelijke actuele situatie*, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, is ingericht als tuin ten behoeve van de woning.¹⁰

Overig

Lid 1, sub b maakt het mogelijk om bij vrijstaande woningen onder voorwaarden een toegangspoort tot een hoogte van 2 m te bouwen. Alleen de toegangspoort en de aangrenzende penanten mogen hoger zijn dan 1 m. De rest van de erfafscheiding voor de voorgevellijn mag maximaal 1 m hoog zijn.

Lid 1, sub c maakt het mogelijk om bij bedrijven op bedrijventerreinen een erfafscheiding tot maximaal 2 meter toe te staan. Dit is bedoeld voor de bestemming 'bedrijventerrein' in het omgevingsplan.

Ook op andere locaties kan een hogere erfafscheiding worden toegestaan, hierbij zal per geval een afweging worden gemaakt. Hier zal terughoudend mee worden omgegaan. Binnen de bebouwde kom, zal hier zeer terughoudend mee worden omgegaan.

Lid 1, sub e van het beleid heeft geen betrekking op vlaggenmasten; hiervoor volstaat lid 1, sub d.

2.4 Dakterras, balkon, dakkapel e.d.

(bijlage II, artikel 4, onder 4 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.
-----------	--

Beleidsregels

1. Ondergeschikte bouwdelen bij bijbehorende bouwwerken zijnde; plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en over-

¹⁰ JABRvS 7 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY2516;
 ABRvS 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0146;
 ABRvS 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1274, en;
 ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:677.

- stekende daken zijn toegestaan, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding van de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
2. Voor een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw geldt het volgende:
 - a) bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw kan worden gebouwd onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft;
 - b) in de overige gevallen zal per aanvraag een afweging worden gemaakt.
 3. Voor een dakkapel geldt het volgende:
 - a) Bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de karakteristiek van het schuine dak behouden blijft.
 - b) Een dakkapel wordt getoetst aan de regels van het hoofdgebouw.
 - c) Een dakkapel mag, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger zijn dan 1,75 m.
 - d) De afstand aan de onderzijde is meer dan 0,5 m boven de dakvoet.
 - e) De afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok is meer dan 0,5 m.
 - f) De afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak is meer dan 0,5 m.
 4. Dakkapellen op bijgebouwen zijn niet toegestaan.
 5. Dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen op gebouwen zijn toegestaan, mits er een positief stedenbouwkundig advies wordt gegeven. Bij woningen buiten de bebouwde kom geldt tevens de eis dat met het bouwen van dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw die een woonfunctie hebben, de totale maximale inhoudsmaat van 800m³ aan woonvolume niet mag worden overschreden.
 6. Verduurzamen van bestaande bouw
Bij voorzieningen gericht op het duurzaam maken van een bestaand gebouw zal per geval een afweging worden gemaakt, waarbij het volgende geldt:
 - a) de afwijking van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen bedraagt niet meer dan 10%;
 - b) de overschrijding van de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen bedraagt niet meer dan 1 m;
 - c) met een rapport van een deskundige wordt aangetoond dat een hogere duurzaamheid wordt bereikt;
 - d) de vergroting van het gebouw is noodzakelijk vanwege de voorzieningen gericht op het isoleren van het gebouw;
 - e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.
- met dien verstande dat bij bouwwerken aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt dat een voorziening is toegestaan onder de voorwaarde dat de monumentencommissie een positief advies geeft.
7. Indien een woning met een dakhellingsgraad, die in strijd is met het op dat moment geldende omgevingsplan, wordt uitgebreid, mag de bestaande strijdige dakhellingsgraad worden gehandhaafd.

Toelichting

Algemeen

Een punt van aandacht is dat een uitbreiding ook mogelijk is bij de nieuwbouw van het hoofdgebouw. Artikel 4, aanhef en onder 4, van Bijlage II houdt geen beperking in, in die zin dat het bouwplan betrekking moet hebben op een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw. ¹¹

Lid 2

Bij woningen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of gelegen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht komen dakterrassen en balkons voor als historisch gegroeide situatie. Om af te wijken van het bestemmingsplan is een positief advies vereist van de monumentencommissie. Dit advies is noodzakelijk om de monumentale waarden te waarborgen. Vanwege het feit dat de situering van een dakterras of balkon per geval heel verschillend kan zijn, is het in de overige gevallen wenselijk om per geval een afweging te maken.

¹¹)ABRvS 18 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2808.

Lid 3

Deze nieuwe regeling voor dakkapellen sluit aan bij de bepaling in artikel 22.27, bruidsschat over vergunningvrij bouwen.

Lid 4

Vanwege privacyredenen is het niet gewenst om dakkapellen op bijgebouwen toe te staan.

Lid 5

Het is, gelet op verrommeling van de bebouwde omgeving, niet gewenst om dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen toe te staan. Als er een positief stedenbouwkundig advies wordt gegeven, dan kunnen dit soort uitbreidingen toch worden toegestaan. Het advies moet worden gegeven door een onafhankelijke stedenbouwkundig adviseur.

Lid 6

I Bestaande bouw

De «Stroomversnelling» is een samenwerking van partijen en aanbieders die vraag en aanbod gaan creëren voor zogeheten «nul-op-de-meter-verbouwingen» van rijwoningen uit de periode 1950–1980. De woningen worden dusdanig geïsoleerd en aangepast dat ze energieneutraal worden. In het project werken (bouw)partijen en toeleveranciers samen met gemeenten, woningbouwcoöperaties, energiecoöperaties en wijkambassadeurs. De partijen worden ondersteund door het innovatieprogramma Energiesprong. Dit programma wordt uitgevoerd door Platform 31 in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Als gemeente beseffen we dat het uitermate lastig is om van woningen uit de periode 1950-1980 nul-op-de-meter-woningen te maken. Hierdoor achten wij een EPC-norm die hoger ligt dan 0,1 aanvaardbaar, mits met een rapport van een deskundige is aangetoond dat een hogere duurzaamheid optreedt ten opzichte van de bestaande situatie. Wij zullen per geval beoordelen of wij de hogere duurzaamheid acceptabel vinden in relatie tot de overschrijding van het bestemmingsplan. Hierbij geldt: hoe groter de duurzaamheidsvoordelen, hoe eerder de overschrijding van het omgevingsplan acceptabel is.

2.5 Antenne-installatie

(bijlage II, artikel 4, onder 5 Bor)

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

Beleidsregels

Per geval wordt afgewogen of het aanvaardbaar is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen, waarbij onder meer geldt dat:

- 1 de antenne-installatie ruimtelijk past binnen de omgeving waarin de antenne-installatie wordt geplaatst;
- 2 allereerst de optie van site-sharing aantoonbaar dient te zijn onderzocht;

Toelichting

Het afwijken van het omgevingsplan wordt niet bij voorbaat uitgesloten vanwege het maatschappelijke belang van antenne-installaties met name voor de mobiele telefonie.

Omdat het om hoge bouwwerken kan gaan zal per geval nagegaan moeten worden of sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Hierbij moet bij de realisatie van een nieuwe mast gedacht worden aan een situering aan de rand van de kern en een goede landschappelijke inpassing.

Het plaatsen van een mast op een bestaand gebouw (hoogbouw, dus 4 lagen of meer) heeft de voorkeur ten opzichte van het realiseren van een nieuwe mast, onder voorbehoud van beeldkwaliteit. De bewoners van dat gebouw moeten in meerderheid eens zijn met plaatsing. Plaatsing op woongebouwen verdient niet de voorkeur, plaatsing moet in dit geval noodzaak zijn. Als dat niet aantoonbaar is, dan elders plaatsen. Plaatsing op monumenten is eveneens niet wenselijk.

Voor de plaatsing dient er getoetst te worden aan het plaatsingsplan van Monet en zal er advies gevraagd moeten worden aan het Nationaal Antennebureau.

Aanvragen voor antenne-installaties zullen voorgelegd worden aan het college.

2.6 Installatie warmtekrachtkoppeling bij glastuinbouwbedrijf

<i>(bijlage II, artikel 4, onder 6 Bor)</i>	
6.	een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Beleidsregels

De gemeente heeft geen beleid op dit aspect. Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

Toelichting

In de gemeente komen geen glastuinbouwbedrijven voor.

2.7 Installatie bij agrarisch bedrijf voor opwekking duurzame energie

(bijlage II, artikel 4, onder 7 Bor)

7.	een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens <u>artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet</u> aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.
----	---

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

2.8 Niet-ingrijpende herinrichting openbaar gebied

(bijlage II, artikel 4, onder 8 Bor)

8.	het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.
----	--

Beleidsregels

Per aanvraag zal een afweging worden gemaakt.

Toelichting

In dit artikel gaat het om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Het kan bijvoorbeeld gaan om het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen.

Een herinrichting van openbaar gebied vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningsvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair.

Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, zullen onder andere moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied.

2.9 Gebruik van bouwwerken

(bijlage II, artikel 4, onder 9 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.

Beleidsregels

1. Voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis:
Voor het uitoefenen van een beroep of een bedrijfsactiviteit aan huis mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 75 m², mits:
 - a) het beroep of de bedrijfsactiviteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 - b) het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
 - c) het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
 - d) geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;
 - e) geen horeca-activiteiten plaatsvinden, met uitzondering van gebruik als bed & breakfast;
 - f) de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft en het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging hieraan is;
 - g) er geen reclame-uitingen bij of aan de woning mogen worden geplaatst die groter zijn dan hetgeen is bepaald in de welstandsnota Wijk bij Duurstede.
2. Bij het gebruiken van een (deel van een) gebouw als woning, wordt per geval afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen, met dien verstande dat de bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg.
3. Bij het gebruik van een bouwwerk ten behoeve van de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen, wordt per geval afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen.
4. In alle andere gevallen zal per geval een afweging worden gemaakt.

Toelichting

Algemeen

De mogelijkheden in dit artikel gelden niet voor wijzigingen die mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bedrijf of beroep aan huis

Voor de definitie van dit begrip wordt verwezen naar het geldende omgevingsplan.

Bij de toepassing van deze afwijking staat vooral de ruimtelijke uitstraling van een beroep/ bedrijf aan huis voor de woonomgeving centraal. De jurisprudentie is veelomvattend en genuanceerd. Een bed & breakfast valt ook onder een bedrijf of beroep aan huis, indien de bed & breakfast een ondergeschikte toevoeging is aan de woonfunctie.

Wonen

Het is mogelijk het aantal woningen te wijzigen bij toepassing van deze beleidsregels. Hierdoor wordt onder meer voorzien in de behoefte om snel een besluit te kunnen nemen over de toelaatbaarheid van (al dan niet tijdelijke) bewoning van leegstaande (kantoor)gebouwen, bijvoorbeeld met het oog op het tegengaan van kraken.

Bij het wijzigen van het gebruik van een (deel van) een gebouw naar wonen is het wenselijk om per geval een individuele afweging te maken. Op sommige plekken kan een extra woning namelijk niet wenselijk zijn vanwege ander beleid dat van toepassing is, zoals een woonvisie en/of een structuurvisie. Bij de individuele afweging gelden bovendien de algemene voorwaarden voor afwijking, zoals een goed woon- en leefmilieu.

Opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Vanwege de politieke gevoeligheid, zal een wijziging van het gebruik van een bouwwerk t.b.v. de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen per geval worden beoordeeld.

Bebouwde kom

Locaties die vallen buiten de grenzen van het stedelijk gebied zoals aangegeven in artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vallen onder 'bebouwde kom' zoals genoemd in dit lid.

Alle andere gevallen

In alle andere gevallen is tot uitdrukking gebracht dat per geval een individuele afweging zal worden gemaakt. Een wijziging van gebruik heeft in veel gevallen namelijk meer impact dan een strijdigheid met een bouwregel. Door per geval een individuele afweging te maken, wordt meer rekening gehouden met ander beleid dat van toepassing kan zijn, zoals het horecabeleid en een structuurvisie. Bij de individuele afweging gelden bovendien de algemene voorwaarden voor afwijking, zoals een goed woon- en leefmilieu.

2.10 Gebruik recreatiewoning voor bewoning

(bijlage II, artikel 4, onder 10 Bor)

10.		het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
	a.	de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
	b.	de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden ¹² ,
	c.	de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
	d.	de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Beleidsregels

Per geval wordt afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen.

Toelichting

Op één enkele plaats binnen de gemeentegrenzen staan recreatiewoningen (Recreatiepark Kooten te Cothen). Als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan wordt ontvangen dan wordt dit verzoek getoetst aan het beleid 'Beleid tijdelijke gedoogbeschikking bewoning recreatieverblijf voor overbruggingshuisvesting'.

2.11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken

(bijlage II, artikel 4, onder 11 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.
------------	--	---

Beleidsregels

1. Tijdelijke vervangende woonruimte bij (ver)bouw
 - I. Basisregel

Indien een woning, gedurende nieuwbouw of verbouw tijdelijk onbewoonbaar wordt, dan is het plaatsen van een tijdelijke woonunit mogelijk, mits:

- a) Er bestaat een relatie tot het vergunde bouwplan;

¹² NB. De regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente (de bruidsschat). De Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden zijn vervallen.

De eisen en randvoorwaarden uit instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden hierbij. Deze regels bieden meer ruimte voor lokale gebiedsgerichte bescherming dan in de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening.

- b) De omgevingsvergunning voor afwijken wordt aangevraagd door of namens de persoon die ingeschreven staat op het betreffende adres volgens de BRP;
- c) De woonunit alleen wordt gebruikt door de aanvrager van de vergunning en zijn of haar gezinsleden;
- d) Er maximaal 1 woonunit wordt geplaatst per perceel met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- e) De woonunit voldoet aan de eisen van veiligheid;
- f) De woonunit mag niet worden geplaatst op de bouwplaats;
- g) De bouwplaats wordt afgeschermd, bijvoorbeeld met hekwerk;
- h) Er voldoende ruimte op het perceel over blijft voor de bouw, opslag en aan- en afvoer van materialen;
- i) Er geen onevenredige aantasting van de leefomgeving is. Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel, de situering ten opzichte van de omwonenden;
- j) De woonunit wordt verwijderd binnen twee maanden na de gereed melding van het bouwplan.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de afwijking zal moeten aantonen dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Van het beleid wordt slechts afgeweken voor een periode van maximaal 2 jaar, daarna moet de oude situatie weer worden hersteld.

II. Mogelijkheid om af te wijken

Het is mogelijk om bij omgevingsvergunning de onder sub d van onderdeel I genoemde maximale oppervlakte te vergroten. Per geval zal worden afgewogen of een grotere tijdelijke woonunit wordt toegestaan. Voor het overige blijven de onder I genoemde voorwaarden van toepassing.

- 2. In overige gevallen zal per geval wordt afgewogen of het gewenst is aan het betreffende verzoek medewerking te verlenen.

Toelichting

Algemeen

Dit artikel is bedoeld voor het flexibeler maken van de mogelijkheden voor tijdelijke afwijking van het omgevingsplan. Het feit dat het hier gaat om *ander* gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, houdt in dat voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan voor gebruik dat wel is genoemd in een van die onderdelen, het desbetreffende onderdeel, en niet onderdeel 11, de grondslag voor vergunningverlening dient te zijn.

Zo kan een omgevingsvergunning voor een met het omgevingsplan strijdig bijbehorend bouwwerk ingevolge artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo worden verleend. Dat geldt ook indien het gaat om een vergunning voor de tijdelijke aanwezigheid van het betrokken bijbehorend bouwwerk, ook indien het een tijdsbeloop betreft van meer dan tien jaar.

Indien het een planologisch strijdig gebruik betreft dat niet is genoemd in de onderdelen 1 tot en met 10, kan voor een tijdelijk gebruik met een duur van maximaal tien jaar, de vergunning ingevolge artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. Zo kan bijvoorbeeld het tijdelijk plaatsen van een (nood)gebouw ten behoeve van een tijdelijke winkelvestiging, binnen gronden met een agrarische bestemming, via deze grondslag plaatsvinden. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor het tijdelijk inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeerplaatsen.

Het dient bij het verlenen van de vergunning aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Daarvoor is relevant dat het feitelijk mogelijk is dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

De in de vergunning gestelde termijn op de grondslag van deze beleidsregels is maximaal tien jaar. Een vergunning voor een langere tijdsduur vraagt een nadere afweging.

De termijn in de vergunning kan worden verlengd, of er kan opnieuw voor dezelfde activiteit vergunning worden verleend, mits de totale tijdsduur van tien jaar niet wordt overschreden. Een vergunning die is verleend op basis van deze beleidsregels, kan niet telkens opnieuw voor een duur van tien jaar vergunning worden verleend.

De mogelijkheden in dit artikel gelden niet voor wijzigingen in het gebruik die mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Lid 1 Tijdelijke vervangende woonruimte bij (ver)bouw

In de afgelopen jaren zijn er diverse verzoeken ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Het plaatsen van een dergelijke unit (stacaravan/chalet) voldoet bijna nooit aan het bestemmingsplan. Over het algemeen zijn de units geen representatieve bouwwerken, bovendien zijn deze bouwwerken niet permanent gewenst.

De gestelde voorwaarden zijn er daarom op gericht om te zorgen dat een unit niet langer staat dan nodig is en ook op andere manieren niet meer overlast veroorzaakt dan noodzakelijk. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet door of namens de aanvrager worden aangetoond dat aan de voorwaarden voldaan wordt. De vergunningverlener beoordeelt of voldaan wordt aan de voorwaarden.

Er moet sprake zijn van een bouwplan waar een vergunning voor is verleend. De woonunit moet er alleen staan tijdens de bouwperiode en moet daarna weer worden verwijderd. De woonunit dient alleen voor de bewoners en niet voor andere personen. De woonunit is veilig en staat op een plaats waar omwonenden er zo min mogelijk last van hebben.

Per geval zal worden afgewogen of een grotere maximale oppervlakte dan 50m² wordt toegestaan. Bij deze afweging zal worden gekeken naar de oppervlakte van de woonunit en de oppervlakte van het perceel waarop de woonunit wordt geplaatst. Er mag geen extra hinder zijn voor omwonenden door het vergroten van de maximale oppervlakte. Bovendien zal in de afweging worden betrokken in hoeverre de leefsituatie van de bewoners van de tijdelijke woonunit aanleiding geeft om mee te werken aan het toestaan van een grotere maximale oppervlakte voor een tijdelijke woonunit. Het is aan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de afwijking om dit aannemelijk te maken.

3. Slotbepalingen

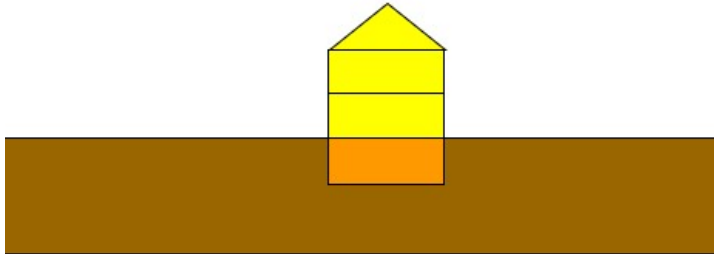
- 3.1 Deze beleidsregels treden in werking, een dag na publicatie in het Gemeenteblad.
- 3.2 De aanvragen om een omgevingsvergunning voor een planologische afwijking, die zijn ontvangen voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, vallen onder de beleidsregels Beleid planologische afwijkingen 2023.

Vastgesteld: 28 mei 2024

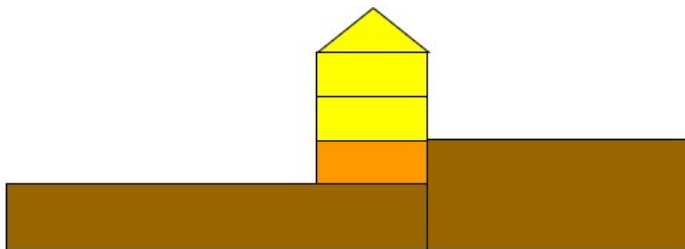
BIJLAGE A – Kelders bij woningen

In principe zijn er wat betreft kelders drie modellen te onderscheiden:

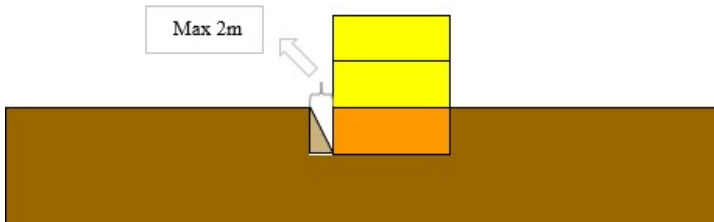
1. Klassiek model



2. Dijkmodel



3. Koekoekmodel



BIJLAGE B Tekst van voormalig artikel 4 bijlage II besluit omgevingsrecht (d.d.31 december 2023)

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

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;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
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;
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;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
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;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
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.