

Maatwerkregels BOPA Koggenland

Inleiding

voorgeschiedenis

Wabo

Op 21 februari 2012 is de notitie afwijkingenbeleid kruimelgevallen (artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Per 1 november 2014 is bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd.

Het nieuwe artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft verruimde mogelijkheden om via een eenvoudige procedure permanent of tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen.

De notitie van 21 februari 2012 is in deze nota geïntegreerd, maar is op een aantal punten geactualiseerd/aangevuld.

Bij besluit van 15 mei 2018 heeft het college besloten:

1. te kiezen voor de optie om de mogelijkheden voor alle vormen van huisvesting in woningen te verruimen, en
2. dit uit te werken middels het wijzigen van de beleidsregel "Kamerverhuur" van de beleidsnota door de beleidsregel "Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning"

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, welke niet vergund kan worden met toepassing van de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan, ligt dan in artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet (hierna: Ow), waarbij toepassing gegeven wordt aan artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met onderstaande maatwerkregels willen wij een zorgvuldige afweging kunnen maken wanneer wij gaan bepalen of er bij een gevraagde omgevingsplanactiviteit (hierna: activiteit) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstukindeling

1. Werkwijze
2. Algemene afwijkingscriteria maatwerkregels
3. Specifieke afwijkingscriteria maatwerkregels: per onderwerp 3.1 t/m 3.19
4. Nadeelcompensatie/anterieuere overeenkomst
5. Hardheidsclausule
6. Anti-dubbeltelregel

1. Werkwijze

Beleidsnota van toepassing?

Eerst beoordelen we of een gevraagde activiteit geheel of gedeeltelijk vergunningsvrij is. Zo niet, past de activiteit dan binnen de regels van het omgevingsplan of de bij het omgevingsplan gegeven flexibilitatsbepalingen voor het vergunnen van de activiteit?

Indien geen van deze mogelijkheden zich voordoet dan moet worden onderzocht of toepassing gegeven kan worden aan artikel 5.21 Omgevingswet juncto artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl.

Als geen specifieke maatwerkregel geldt, wordt per geval een afweging gemaakt als daar aanleiding toe is. Dergelijke gevallen worden altijd aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.

Toetsing instructieregels

Toetsing aan de maatwerkregels in deze beleidsnota vindt eerst plaats nadat:

- 1- Een aanvraag is getoetst aan de instructieregels voor omgevingsplannen van de Rijksoverheid als bepaald in Hoofdstuk 5 van het Bkl en of hiervoor een ontheffing benodigd is en verkregen

- kan worden op grond van artikel 5.3 Bkl. Is een dergelijke ontheffing nodig, maar wordt deze door onze Minister niet verleend, dan moet de aanvraag worden geweigerd.
- 2- Een aanvraag is getoetst aan de **provinciale instructieregels**. Als een aanvraag niet voldoet aan de provinciale instructieregels, moeten we op grond van artikel 2.32 Ow vragen of een ontheffing van deze regels mogelijk is. Wordt deze ontheffing niet verleend, dan moet de aanvraag worden geweigerd.
 - 3- Als de aanvraag voldoet aan de instructieregels onder 1 en 2, of er is een ontheffing verkregen, beoordeelt de ambtelijk dossierhouder of een aanvraag past of kan passen binnen de maatwerkregels van deze beleidsnota. Past de aanvraag binnen deze beleidskaders, dan vindt de integrale ambtelijke beoordeling plaats conform interne werkwijze voor het behandelen van conceptverzoeken en omgevingsvergunningen.
 - 4- Een aanvraag is getoetst aan artikel 5.32 Ow (gezondheidsrisico's).

2. Algemene afwegingscriteria maatwerkregels

Bij alle verzoeken om het uitvoeren van een activiteit wordt ten minste het volgende meegewogen:

2.1 Milieuaspecten

Milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van een afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met wet- en regelgeving t.a.v. milieu ontstaat of dat uit milieu-oogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan. De gevraagde activiteit mag de bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet inperken.

2.2 Functionele aspecten

- a. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. lichttoetreding, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is voornamelijk bedoeld om excessen uit te sluiten;
 2. de verkeers- en sociale veiligheid.
- b. Elke activiteit dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijk parkeerbeleid zoals dat is vervat in het Omgevingsplan van rechtswege 'Parkeren' met IMRO code: NL.IMRO.1598.BP-Parkeren-va01. De vindplaats van voorgenoemd omgevingsplan is via het Omgevingsloket, onderdeel 'regels op de kaart'. Daar waar voorgenoemd omgevingsplan niet geldt, zijn de parkeernormen gemeente Koggenland 2018 van toepassing. Deze zijn via de website van de gemeente Koggenland te vinden via: https://www.koggenland.nl/flysystem/media/nota_parkeernormen_gemeente_koggenland_2018.pdf
- c. De gevraagde activiteit mag geen onevenredige toename van de bestaande verkeersdruk tot gevolg hebben, zulks ter ambtelijke beoordeling aan de hand van de bestaande verkeersmodellen op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

2.3 Ruimtelijke aspecten

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de beleving van groen en water;
- c. de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden.

Bovenstaande punten worden conform de Verordening gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (18 december 2023) beoordeeld aan de hand van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Koggenland (18 december 2023)

2.4 Brandveiligheid

De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn, dit in voorkomend geval ter beoordeling van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;

2.5 Gezondheid

Uit artikel 5.32 Ow volgt dat een aanvraag omgevingsvergunning geweigerd kan worden als er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk nadelige gevolgen voor de gezondheid. Een dergelijke omstandigheid laten we beoordelen door de GGD Hollands Noorden. Aan het advies van de GGD wordt een zwaar gewicht toegekend.

3. Specifieke afwegingscriteria van de beleidsregels.

Als voldaan wordt aan de algemene afwegingscriteria gelden per geval specifieke aangegeven afwegingscriteria.

3.1 Bijgebouwen grote percelen

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Er is sprake van een woonbestemming;

- a. de bijbehorende bouwwerken worden minimaal op 1 m afstand van (het verlengde van) de voorgevel gebouwd;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw en de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, inclusief de bijbehorende bouwwerken die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, bedraagt samen niet meer dan 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum overeenkomstig onderstaande tabel onder c.
- c. Oppervlakte bouwperceel, Totaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken
 1. Tot 500 m², 200 m²
 2. 500 – 1000 m², 250 m²
 3. 1000 – 1500 m², 300 m²
 4. 1500 – 2000 m², 350 m²
 5. Meer dan 2000 m², 400 m²
- d. de oppervlakte van het achtererfgebied mag met niet meer dan 60 % met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd;
- e. een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 150 m² mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- f. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 50 m²;
- g. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;
- h. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen een zone tot 30 m vanaf de zijgevel en tot 50 m vanaf de achtergevel van de woning;
- i. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de grens van een bouwperceel met openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 1,50 m;
- j. bij vrijstaande of half vrijstaande woningen wordt bij bebouwing aan de zijgevel van de woning een onderlinge afstand van minimaal 2 m tot de zijdelingse perceelgrens in acht genomen.
- k. in afwijking van het bepaalde onder n en o geldt dat voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom een afstand van minimaal 1 m tot de grens van een bouwperceel met openbaar toegankelijk gebied en de zijdelingse perceelgrens met een ander perceel in acht wordt genomen.

3.2 Bouwen in voortuinen

De bouw van bijbehorende bouwwerken in voortuinen is in Koggenland (met uitzondering van enkele percelen met een speciale aanduiding op de plankaart) niet toegestaan.

Er zijn echter enkele delen van woonwijken waar de achtertuin zo klein is dat er niet kan worden gebouwd en waar de voortuin eigenlijk kan worden beschouwd als achtertuin.

In die gevallen kan met een omgevingsvergunning meegewerkt kan worden aan het bouwen in de voortuin, mits plat afgedekt en de bouwhoogte niet hoger dan 3,00 meter. Voor het overige zijn de regels voor de activiteit bouwen van bijbehorende bouwwerken vanuit het geldende omgevingsplan (van rechtswege) van toepassing.

Het gaat om:

Het Veer 113 t/m 117 (oneven) en 127 t/m 133 (oneven) te Avenhorn;

Middeloo 2 t/m 48 (even) te Obdam;

Torenburg 1 t/m 9 (oneven) en 41 t/m 49 (oneven) te Obdam.

3.2 a Bouwen in zijtuinen

Bijgebouwen mogen ook in zijtuinen worden gerealiseerd, onder de voorwaarde dat aanbouwen en bijgebouwen tenminste 0,5 meter achter (de verlengden van) de voorgevel van de woning dienen te worden gebouwd en zij dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor het overige moet voldaan worden aan de regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken vanuit het geldende omgevingsplan (van rechtswege).

3.3 Erkers (aan de voorgevel)

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot het openbaar gebied bedraagt tenminste 2 meter ;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 2,00 meter ;
- c. de totale oppervlakte bedraagt niet meer dan 10 m²;
- d. de breedte bedraagt niet meer dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt aangebouwd;
- e. de goothoogte is niet hoger dan de eerste verdieping slaag waartegen wordt aangebouwd;

3.4 Generatiewonen

Bij generatiewonen is sprake van het samenwonen van één of meer generaties op één adres in één bestaande woning en/of in één voor bewoning te gebruiken bijbehorend bouwwerk op hetzelfde perceel.

Onder deze generaties wordt verstaan: (over)grootouders, (schoon)ouders, (stief)kinderen, kleinkinderen en broers/zwagers en (schoon)zussen.

Onder woning wordt tevens verstaan: een bedrijfswoning of een bestaand woonschip.

Ten aanzien van het generatiewonen geldt dat één bestaande woning en/of één voor bewoning te gebruiken daarbij behorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van generaties, mits:

- a. de woning niet bouwkundig wordt gesplitst;
- b. het karakter van de bestaande woning zoals deze is op het moment van de aanvraag als hoofdgebouw behouden blijft;
- c. aanvrager/initiatiefnemer actief te informeren over de vergunning-/meldingsplicht ten aanzien van het Bbl voor het gebruiken van een gebouw als woning;
- d. er geen extra in/uitrit als ontsluiting naar het perceel wordt gerealiseerd;
- e. het parkeren ten gunste van de voorziening voor generatiewonen op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er op het perceel niet meer dan twee extra woonsituaties t.b.v. het generatiewonen ontstaan;
- g. de situatie niet leidt tot ongewenste stedenbouwkundige situaties, zulks ter beoordeling van de Gemeentelijke beoordelingscommissie ruimtelijke kwaliteit;
- h. omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet in hun bedrijfs(ontwikkelings)mogelijkheden worden beperkt.

Toelichting 3.4

Bij generatiewonen wordt in planologische zin geen extra woning, c.q. hoofdgebouw toegevoegd. In planologische zin blijft er sprake van één woonperceel met één hoofdgebouw en de daar bijbehorende bouw mogelijkheden (dus geen extra bijbehorende bouwwerken, en dergelijke mogelijk). De generatiewoning is daarmee planologisch onlosmakelijk verbonden met het bestaande hoofdgebouw, zijnde een woning, zij het als onderdeel van het hoofdgebouw of als bijgebouw bij die woning.

We kennen aan een gebouw dat gebruikt wordt voor bewoning een huisnummer toe. Hiermee ontstaat geen onduidelijkheid over de mogelijkheid van het aanvragen van bijvoorbeeld extra vuilniscontainers. Ook is er hiermee helderheid omtrent gemeentelijke heffingen. Aanvragers/initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het onderzoek naar individuele gevolgen (toeslagen/WMO voorzieningen).

Voor de definitie van het begrip 'wonen' sluiten wij aan bij de begripsbepaling 'wonen' onder artikel 1.119 van het omgevingsplan van rechtswege 'Landelijk Gebied' (NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01). Bewoners dienen ter plaatse van de generatiewoning het hoofdverblijf te hebben.

De voorwaarde onder punt d ziet toe op de ruimtelijke uitstraling van een bestaande woning. De ruimtelijke uitstraling moet gericht blijven op het wonen in één woning. Er mag geen extra in/uitrit worden gerealiseerd ter ontsluiting van het perceel.

Ten aanzien van punt h is er sprake van een geluids- en geurgevoelig object. Nu bij de afwegingen over de haalbaarheid van het gevraagde afwijkend gebruik ook een afweging t.a.v. de betreffende omgevingswaarden moet worden gemaakt, is een integrale beoordeling noodzakelijk. Aanvrager moet dus aantonen te voldoen aan de betreffende omgevingswaarden.

Als een bijbehorend bouwwerk wordt benut voor het generatiewonen, dan moet in elk geval zijn voldaan aan de vereisten van het geldend Bbl die gelden voor een nieuwe woning. Hierover informeren we de aanvrager actief.

3.5 Woningsplitsen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland kan alleen een omgevingsvergunning voor woningsplitsen verlenen wanneer dit niet leidt tot een ongewenste inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van de woning van de woning waar woningsplitsen plaatsvindt. Dat betekent dat:

- a. een omgevingsvergunning voor het toestaan van woningsplitsen wordt uitsluitend verleend voor een hoofdgebouw met een woonbestemming, niet zijnde een (agrarische) bedrijfswoning, zulks bepaald door het vigerend planologisch regime;
- b. woningsplitsen op bedrijventerreinen en agrarische bedrijfspercelen niet is toegestaan;
- c. er een erfinrichtingsplan wordt ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning waaruit een goede landschappelijke inpassing van het hoofdgebouw, de verschillende woningdelen, bijgebouwen en verdere erfinrichting blijkt;
- d. de bij splitsing ontstane woningen moeten voldoen aan de relevante eisen, die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) daaraan stelt;
- e. de minimale oppervlakte van de woning die bouwkundig gesplitst wordt is 200 m² GBO (NEN 2580) De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning binnen de bebouwingsstructuur van de te splitsen woning is 80 m² GBO (NEN 2580);
- f. niet meer dan 10% van woningen in de (woon)straat mogen worden gesplitst;
- g. woningen die worden gesplitst mogen niet bouwkundig aan elkaar grenzen;
- h. parkeren van auto's op eigen terrein plaatsvindt, met dien verstande dat hiervan, conform de gemeentelijke parkeernota 2018 of een opvolgend beleidsdocument, in incidentele gevallen van kan worden afgeweken door het college;
- i. het stallen van fietsen op eigen terrein plaats vindt en daar waar nodig voorzieningen voor worden getroffen;
- j. de initiatiefnemer/aanvrager, tevens hoofdbewoner buurtparticipatie organiseert met de directe woonomgeving (bepaald door het belanghebbendenbeginsel). De gemeente wordt door de initiatiefnemer in kennis gesteld van de uitkomsten van die participatie.
- k. het college van b en w kan in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd afwijken van deze normen.

3.6 Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning

Huisvesting door meerdere huishoudens in woningen is toegestaan in de vorm van kamerverhuur door een hospita, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting van meerdere huishoudens is enkel toegestaan in hoofdwoonruimten;
- b. er worden maximaal 2 personen in een slaapkamer gehuisvest, met een maximum van 4 personen per woning;
- c. er vindt geen huisvesting plaats in bijgebouwen;
- d. er is geen sprake van woningsplitsing of andersoortig toevoeging van zelfstandige woonruimten; eEr is een gezamenlijke woonkamer en keuken aanwezig;
- e. de personen die in de woning verblijven worden bijgehouden in een daartoe aangewezen nachtregister (indien deze niet zijn ingeschreven in de Brp);
- f. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en de verhuurder op hetzelfde adres woonachtig is en het hoofdverblijf heeft;
- g. de verhuurder is verantwoordelijk voor het toezicht en onderhoud van de woning en tuin;
- h. er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of in directe omgeving aanwezig, zulks conform het omgevingsplan van rechtswege 'Parkeren' (2019) of een daaropvolgend omgevingsplan;
- i. er blijft sprake van een goede gebruiksdifferentiatie in de directe omgeving (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen).

3.7 Infrastructuur en openbare voorzieningen

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:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²

3.8 dakopbouwen

Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.

3.9 Antenne-installaties

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het plaatsen van een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 meter. Voor het plaatsen van een antenne-installatie in afwijking van het bestemmingsplan gelden daarbij de volgende beleidsregels:

- a. de bouw van de antenne-installatie is volledig in overeenstemming met de bepalingen van het tussen de rijksoverheid, de VNG en de vijf operators gesloten convenant in het kader van het nationaal antennebeleid (vergunningsvrije antenne-installaties);
- b. bij het bepalen van de locatie van een antenne-installatie worden de volgende criteria aangehouden:
 - 1- plaatsing op gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals kerktorens, gemeentelijke gebouwen en brandweerkazerne;
 - 2- plaatsing op bedrijfsgebouwen of terreinen binnen de aangewezen bedrijventerreinen in de gemeente Koggenland;
 - 3- bij plaatsing van een antenne-installatie is het mede gebruikelijk dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit technische onderbouwing blijkt dat dit niet mogelijk is;
 - 4- het gebruik van de antenne-installatie is in overeenstemming met de blootstellinglimieten zoals geadviseerd door de Nationale Gezondheidsraad, vastgesteld door de rijksoverheid en in overeenstemming met Europese regelgeving.

Toelichting:

Voor de afwijkingmogelijkheden voor antennes wordt aangesloten bij de op landelijk niveau afgesproken richtlijnen in het convenant in het kader van het nationaal antennebeleid en de uitgangspunten van dit beleid. In dit convenant, dat in 2010 is herzien, zijn onder meer afspraken gemaakt over:

- a. de visuele inpasbaarheid;
- b. het hanteren van het site-sharing beginsel; de mogelijkheden van medegebruik van zendmasten van andere providers (site-sharing) moeten zijn uitgeput, tenzij dit uit een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk blijkt of in redelijkheid niet verlangd kan worden, voordat medewerking aan het realiseren van een zendmastinstallatie op de nieuwe locatie wordt overwogen;
- c. het aantonen van de noodzaak.

Aan al het bovenstaande moet worden voldaan, aangetoond middels een plaatsingsplan.

3.10 Herinrichting openbaar gebied

Het gebruiken van gronden voor niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

3.11 Afwijkend gebruik van gronden

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met in pandige bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Dit artikel mag toegepast worden in samenhang met artikel 3.1 tot en met 3.3 van deze maatwerkregels.

3.12 Internetwinkels

Internetwinkel = bedrijf is alleen toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: Geen planologische impact / geen ruimtelijke uitstraling ofwel:

- a. geen verkoop ter plaatse (ook niet op afspraak);
- b. geen mogelijkheid om gekochte goederen af te halen;
- c. geen showroom of andere uitstalling;
- d. geen aanzuigende werking van klanten/auto's (bevoorrading);
- e. geen voorraden.

3.13 Bedrijven aan huis

het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis, dan wel de bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken;
- b. binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
- c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

- d. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw is en als zodanig staat ingeschreven in het BRP van de gemeente;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. De uit te voeren activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Omgevingswet.

3.14 Bed en breakfast

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht. Daarnaast mag een gezamenlijke ruimte aanwezig zijn waarvan de oppervlakte ten hoogste 100m² zal bedragen;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 40 m² zal bedragen;
- c. een keuken is toegestaan;
- d. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en de exploitant van de b&b activiteiten op hetzelfde adres woonachtig is;
- e. er een nachtregister wordt bijgehouden;
- f. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

3.15 Paardrijbakken.

Gronden voor de aanleg van een paardrijbak (hieronder ook begrepen uitrijbakken en paddocks) uitsluitend voor hobbymatig gebruik;

- a. Bij een Woonbestemming,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1- de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd.
- 2- In incidentele gevallen waarbij de ruimtelijke kwaliteit door voorgenoemde situeringseis wordt aangetast én de mogelijke hinder voor omwonenden juist wordt vergroot kan worden afgeweken van het bepaalde onder punt 1;
- 3- de oppervlakte van een paardrijbak bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- 4- verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang, zulks aan te tonen door het in werking hebben van een tijdschakelaar;
- 5- er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de leefomgeving van de nabijgelegen woningen van derden (in ieder geval een minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot een woning van derden).

- b. Bij een Agrarische bestemming,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1- de paardrijbak bij een agrarisch bedrijf binnen of direct aansluitend op het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik wordt aangelegd;
- 2- de paardrijbak anders dan bij een agrarisch bedrijf, bij een bedrijfswoning of een woonhuis voor het hobbymatig gebruik wordt aangelegd direct aansluitend op het daarbij behorende bestemmingsvlak;
- 3- de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning of het woonhuis wordt aangelegd;
- 4- de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- 5- verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- 6- er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de leefomgeving van nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning van een derde).

- c. Kleinere afstand tot woningen van derden/gevoelige objecten.

Onder voorwaarden kan afgeweken worden van het bepaalde onder artikel 3.15 onder a sub 4 en artikel 3.15 onder b sub 6 van deze maatwerkregels voor een kleinere afstand dan 50 meter, tot minimaal 30 meter, mits is aangetoond dat voor de aspecten 'stof', 'licht' en 'participatie' aan de volgende overwegingen is voldaan:

Stof

Een paardenbak kan bij droog weer stofoverlast geven. Deze overlast kan beperkt worden door de bodem bij droogte te besproeien dan wel door middel van een eb- en vloedsysteem, zodat stofontwikkeling wordt voorkomen. Ook kan gekozen worden voor een bodem die minder stof geeft, bijvoorbeeld het toevoegen van houtsnippers of tapijtsnippers. Daarnaast kan de locatie van de paardenbak zodanig gekozen worden, dat alleen al daardoor geen onaanvaardbare overlast optreedt.

Licht

Om lichtoverlast te beperken is het beter meerdere lichtpunten met minder intensiteit (Lux) te plaatsen, dan 1 groot lichtpunt (bouwlamp) bij een paardenbak. De armaturen dienen horizontaal geplaatst te worden met asymmetrische optieken/lenzen. Zo is het beter direct nabij de paardenbak lampen te plaatsen dan deze verderaf aan een bestaand bouwwerk te bevestigen. Daarnaast beperkt een verplichte donkerperiode de overlast. Ook hier geldt dat een goed doordachte positionering van de paardenbak kan bijdragen in het minimaliseren van overlast. Ook de positie van de lichtpunten kan daaraan bijdragen. In het kader van faunabescherming is slechts verlichting met een minimale blauw component en UV toegestaan: geeloranje, oranje of amber.

Participatie

Er moet worden aangetoond hoe participatie heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten zijn.

3.17 Tijdelijk afwijken regels ruimtelijke ordening

Alleen in uitzonderingsgevallen. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de bovenstaande beleidsregels voor ten hoogste vijf jaar, in die gevallen waarbij b en w niet voornemens zijn het andere gebruik te laten opnemen in het Omgevingsplan.

3.18 Tijdelijke woonruimte in verband met nieuwbouw c.q. ingrijpende verbouw woning

Mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal twee jaar (met mogelijkheid met verlenging van een jaar door bevoegd gezag);
- de vergunning voor de tijdelijke woonruimte niet eerder dan gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor die nieuwbouw/verbouw is aangevraagd;
- voldaan wordt aan het vereisten vanuit het Bbl.

4 Nadeelcompensatie

Indien aan een aanvraag vergunning wordt verleend ex artikel 5.21 Ow met toepassing van artikel 8.0, tweede lid Bkl wordt door het college een afweging gemaakt of het sluiten van een anterieure overeenkomst, inclusief het verhalen van kosten die de gemeente eventueel moet maken voor het uitkeren van nadeelcompensatie, voorwaarde is om tot daadwerkelijke positieve beslissing over te gaan.

5 Hardheidsclausule

Voor wat de toepassing van deze regeling is het college van burgemeester en wethouders bevoegd hiervan af te wijken, indien deze voor een of meer belanghebbende gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien:

- er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen ongewenste precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- indien de aanvraag niet binnen het geldend beleid past maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging in de rede ligt.

6 Anti-Dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een activiteit waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere gevraagde activiteiten buiten beschouwing.

7 Intrekking voorgaande beleidsregels

Met het vaststellen van bovenstaande beleidsregels trekken wij het kruimelgevallenbeleid als vastgesteld op 21 februari 2012 en laatstelijk gewijzigd op 15 mei 2018 in.

