



Beleidsregels voor planologische medewerking aan kruimelgevallen voor de gemeente Dongen onder de Omgevingswet

1. Inleiding

Algemeen

Het beleidsdocument "Beleidsregels voor planologische medewerking aan kruimelgevallen voor de gemeente Dongen onder de Omgevingswet" bepaalt voor welke kruimelgevallen planologische medewerking aan een omgevingsvergunningaanvraag kan worden verleend. Een kruimelgeval is een kleine afwijking van het omgevingsplan.

Naast het beleid zullen er verschillende algemene voorwaarden voor planologische medewerking bij omgevingsvergunningaanvragen gelden.

Doelstelling

De beleidsregels zijn gemaakt om het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan eenvoudig en consequent te laten verlopen. Ook wordt hiermee rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Bestemmingsplannen worden vanaf die datum automatisch een tijdelijk omgevingsplan. Deze tijdelijke omgevingsplannen moeten uiteindelijk samen worden gevoegd tot één omgevingsplan voor de hele gemeente.

Met de komst van de Omgevingswet worden een aantal regels opgenomen in de zogenaamde bruidsschat. Hierin zijn onder andere de vergunningvrije bouwwerken/werkzaamheden opgenomen. De huidige kruimellijst uit artikel 4 bijlage II bij het Bor wordt niet mee overgenomen en komt te vervallen.

De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het (tijdelijk) omgevingsplan de reguliere procedure de standaard wordt.

Ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal nog gebruik gemaakt worden van de binnenplanse afwijkingen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen hebben we in hoofdstuk 2 activiteiten opgenomen uit de kruimellijst uit artikel 4 bijlage II van het Bor. Voor deze kruimelgevallen gelden de voorwaarden, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze beleidsregels, als directe planologische medewerking. We spreken hier van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Een OPA is een activiteit die voldoet aan de regels in het omgevingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt. Dit beleidsdocument wordt daarom bij inwerkingtreding van de Omgevingswet bruikbaar, totdat we één omgevingsplan hebben voor de hele gemeente. Bij de inwerkingtreding van het omgevingsplan zal dit beleidsdocument worden geïntegreerd.

Hardheidsclausule

Voor wat betreft de toepassing van deze regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, vooral wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In het algemeen kan hierop een beroep worden gedaan indien:

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

2. Beleidsregels voor planologische medewerking in afwijking van het omgevingsplan voor kruimelgevallen

Inleiding

Kruimelgevallen zijn vaste kleinere afwijkingen van het bestemmingsplan, waarvoor het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen. Deze kruimelgevallen waren geregeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Als de Omgevingswet in werking treedt vervalt deze zogenaamde kruimelgevallenlijst. Om te voorkomen dat aan dit soort bouwwerken / uitbreidingen planologisch geen medewerking meer kan worden verleend in afwijking van het tijdelijke omgevingsplan stellen we dit beleid op. Bij vaststelling van het Omgevingsplan voor de gehele gemeente zal dit beleid geïntegreerd worden.

Beleidsregels voor het afwijken van het omgevingsplan voor kruimelgevallen

Het college van burgemeester en wethouders verleent voor veel kruimelgevallen direct planologische medewerking aan een omgevingsvergunning, in afwijking van het tijdelijke omgevingsplan. Dit, onder



voorwaarde dat het voldoet aan het beleid per kruimelgeval zoals beschreven in dit hoofdstuk. Daarnaast moet voldaan worden aan de in hoofdstuk 3 genoemde algemene voorwaarden. De betreffende bouwen/of gebruiksactiviteit wordt dan niet in strijd gezien met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (eftal).

Hieronder wordt voor verschillende kruimelgevallen het gemeentelijke beleid beschreven.

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan:

binnen de bebouwde kom is de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk, zijnde een bijgebouw, dan wel uitbreiding van het hoofdgebouw, niet hoger dan het tijdelijk omgevingsplan maximaal toelaat, gemeten vanaf het aansluitend terrein;

zowel binnen als buiten de bebouwde kom bedraagt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 40% van het achtererfgebied met een maximum van 200 m²;

voor uitbouwen aan de voorzijde geldt dat de overschrijding ten hoogste 2,5 meter en de afstand tot de bestemming Verkeer ten minste 0,5 meter bedraagt;

voor een mantelzorgwoning, binnen de bebouwde kom, geldt een maximaal aantal m² van 80. Bovendien dient bij beëindiging van de zorgbehoefte de mantelzorgwoning ontmanteld te worden middels afbraak, dan wel door verwijdering van de aangebrachte woonvoorzieningen, zodat het bouwwerk kan worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk;

buiten de bebouwde kom, indien sprake is van een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf heeft het bouwwerk een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 11 m;

2. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, niet zijnde vergunningvrij: niet hoger dan 5 m;

de oppervlakte niet meer dan 50 m².

3. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk:

het bouwwerk mag niet hoger zijn van 10 m;

de oppervlakte niet meer van 50 m²;

voor het oprichten van een erf- of terreinafscheiding, op hoekpercelen, voor de voorgevelrooilijn waarvan de hoogte van de voet af gemeten niet hoger is dan 2 m;

voor het oprichten van geluidsschermen dient de afstand tot woningen ten minste 10 m te bedragen; door het oprichten van dit soort bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of een gedeelte daarvan mag de verkeersveiligheid niet in gevaar komen;

4. Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw:

Dakkapellen die niet in het tijdelijke Omgevingsplan passen, maar wel binnen de welstandsvrije regels; Ten aanzien van de hoogte voor een derde bouwlaag, binnen de bestemming "Wonen", geldt dat afwijking van de maximaal toegestane goot- of nokhoogte aan zowel de voorals de achterzijde kan worden toegestaan om de minimaal vereiste hoogte te kunnen bereiken om ter plaatse een verblijfsruimte te creëren en er in dezelfde straat/rij reeds een derde bouwlaag op dezelfde wijze is gecreëerd;

Indien het gemelde onder b. niet van toepassing is en er niet voldaan wordt aan de minimaal vereiste hoogte om een verblijfsruimte te kunnen creëren, is het mogelijk om aan de achterzijde van de woning (het hoofdgebouw) af te wijken van de maximaal toegestane goothoogte. De dakopbouw in het achterdakvlak van de woning dient te voldoen aan de volgende eisen:

de dakhelling (hellingshoek dakvlakken) dient overeen te komen met die van de woning;

de kozijnhoogte mag maximaal 100 cm bedragen;

de onderkant van het kozijn dient in de pannenlijn van het bestaande dak te liggen;

het dakvlak van de opbouw dient direct boven het kozijn van de dakopbouw aan te sluiten;

de borstweringshoogte onder het kozijn dient te liggen tussen de 85 cm en 110 cm (gemeten vanaf de bovenkant vloer tot onderkant kozijn);

de dakopbouw dient over de volledige breedtemaat uitgevoerd te worden voor een tussenwoning;

bij een woning met een eindgevel dient de dakopbouw 50 cm terug geplaatst te worden ten opzichte van de eindgevel;

de dakopbouw dient te zijn goed gekeurd door de Welstandscommissie.

5. Een antenne-installatie:

niet hoger dan 40 m;

nieuwe masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie dienen zoveel als mogelijk buiten de woonomgeving te worden geplaatst;

site-sharing geniet de uitdrukkelijke voorkeur om het aantal masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie te beperken.

6. Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten, en het aansluitend terrein:

met betrekking tot het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen de bestemming "Wonen" kan afgeweken worden van de bestemmingsplanregels, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

de activiteit wordt uitgeoefend in een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning (het hoofdgebouw);

de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning en daarnaast is er tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;



de vloeroppervlakte voor de activiteit niet meer bedraagt dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van de (scheidings)muren;
er buiten die ruimte geen opslag plaatsvindt ten behoeve van de betreffende activiteit;
de mogelijkheid om ten aanzien van verblijfsrecreatieve eenheden in woningen af te wijken van de bestemmingsplanregels kan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
de activiteit plaatsvindt in een bijbehorend bouwwerk, behorende bij de woning (het hoofdgebouw) het maximaal 2 kamers betreft met een maximale omvang van 100 m² binnen bestaande bebouwing;
met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen wordt het naast de regels uit het tijdelijk omgevingsplan, die betrekking hebben op perifere detailhandel, mogelijk om buitenplans af te wijken voor: de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;
de ruimte ten behoeve van deze verkoop mag maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak bedragen, met een maximum van 150 m²;
voor zogenaamde magazijnleegverkopen kan maximaal 4 keer per jaar worden afgeweken;
met betrekking tot internetafhaalpunten op bedrijventerreinen wordt het volgende mogelijk gemaakt: indien het internetafhaalpunt een teveel aan verkeersbewegingen met zich meebrengt, waardoor vestiging in het centrum niet wenselijk is, dan kan vestiging op een bedrijventerrein een optie zijn. Dit dient uit onderzoek te blijken;
de ruimte ten behoeve van het afhalen van de via internet bestelde goederen mag niet groter zijn dan 10% van het bruto vloeroppervlak, met een maximum van 150 m².

3. Algemene voorwaarden

Aanvullend op de eerder gestelde ruimtelijke voorwaarden die gelden voor planologische medewerking van de gemeente, moet het initiatief voldoen aan de volgende algemene voorwaarden:
Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden beperkt;
Er moet een participatieverslag aangeleverd worden. Meer hierover vind je op de website van de gemeente Dongen;
De parkeerplaatsen die nodig zijn bij nieuwe functies of bij uitbreiding van bestaande functies moeten op eigen terrein worden gemaakt. Indien dit niet mogelijk is op eigen terrein dient een alternatief aanwezig te zijn, vastgelegd middels een schriftelijke overeenkomst;
In de beleidsregels wordt het begrip bebouwde kom gebruikt. Of een perceel al dan niet binnen de bebouwde kom ligt is van feitelijke aard, met andere woorden, de aard van de omgeving is daarvoor bepalend. Maakt het perceel onderdeel uit van een gebied met (nagenoeg) doorlopende bebouwing vanaf de kernen met een overwegende woonbestemming dan is er sprake van bebouwde kom.

*Deze beleidsregels treden in werking met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.
Dongen, 29 augustus 2023
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,
De secretaris, De burgemeester,
Mr. H.L.M. van den Noort Drs. M.C. Starmans-Gelijns*