

Beleid (kleine) Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelet op artikel 5.18, 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

heeft overwogen dat:

- zij eerder onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het Planologisch afwijkingenbeleid hebben vastgesteld;
- dat het wenselijk is om onder Omgevingswet ook dergelijk beleid vast te stellen;
- dit beleid is gericht om in specifieke gevallen te kunnen spreken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

besluit:

vast te stellen het

Beleid Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 2025.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De mogelijkheid om af te wijken van het omgevingsplan is in het nieuwe wettelijke stelsel blijven bestaan. De vergunningplicht voor een afwijking van het omgevingsplan is vastgelegd in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet. Dit is de zogeheten omgevingsplanactiviteit.

Op grond van de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende types omgevingsplanactiviteiten:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan,
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

In het eerste geval (onder a) spreken we van een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit (OPA). In het omgevingsplan zelf kunnen regels worden opgenomen op grond waarvan een activiteit zonder meer is toegestaan met een omgevingsvergunning, dan wel onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de regels in het omgevingsplan. De voormalige zogenoemde wijzigingsbevoegdheden van artikel 22.32 Bruidsschat vallen hier ook onder.

In de andere twee gevallen (onder b en c) spreken we van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wanneer een activiteit niet past in het omgevingsplan of niet voldoet aan de daarin gestelde afwijkingsvoorwaarden, moet worden nagegaan of de omgevingsvergunning kan worden verleend gelet op het criterium van een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*. Dit betekent concreet dat als de omgevingsvergunning op grond van de in het omgevingsplan opgenomen beoordelingsregels niet kan worden verleend, de mogelijkheid moet worden bezien of de aangevraagde activiteit gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) toch aanvaardbaar is, al dan niet door voorschriften te stellen.

Het kan voorkomen dat er voor het buitenplans afwijken van de onder b en c genoemde gevallen geen aanleiding kan worden gevonden in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer op andere gronden binnen de doelen van de Omgevingswet aanleiding wordt gezien om wel mee te werken, dan moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Afwijking van het omgevingsplan door het buitenplans verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is dan niet de geëigende weg.

Deze beleidsregels voor de 'omgevingsplanactiviteit – bouwen' zijn deels een voortzetting van de beleidsregels 'Planologisch afwijkingenbeleid' zoals wij deze kenden onder de voorheen geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er zijn ten opzichte van dat beleid enkele wijzigingen aangebracht omdat het beleid op sommige punten niet overeenkwam aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is gekozen voor zo concreet mogelijke regels omdat dit de efficiëntie en doorlooptijd bevordert.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat dit beleid alleen voorziet in de gevallen die in dit beleid zijn omschreven. Initiatieven die niet in het beleid zijn omschreven vallen niet onder dit beleid.

1.2 Omgevingswet

Met het in werking treden van de Omgevingswet is het stelsel van de Wabo komen te vervallen per 1 januari 2024. De onder de Wabo opgestelde bestemmingsplannen en diverse verordeningen zijn opgegaan in het (tijdelijke) Omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt vervangen door de "Omgevingsplanactiviteit" (Opa).

1.3 Afwijken van het omgevingsplan

Alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen e.d. zijn op 1 januari 2024, samen met een set rijksregels "de bruidsschat" overgegaan in het "Omgevingsplan van rechtswege". Het is de bedoeling dat uiterlijk eind 2031 dit tijdelijke omgevingsplan om wordt gezet in een definitief plan. Daarin moeten naast het Omgevingsplan van rechtswege ook diverse regels uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen. Te denken valt aan artikelen die nu nog in de APV staan en gaan over de fysieke leefomgeving, zoals de vergunningplicht voor het kappen van een boom of het aanleggen van een uitweg. Net zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan bevat het omgevingsplan ook regels over waar je mag bouwen, waar die bouwwerken aan moeten voldoen en waar je gronden en bouwwerken voor mag gebruiken. Onder de Wabo en de Wet ruimtelijke ordening noemden wij dat "bestemmen", waarvoor geldt dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet spreken we van het "toedelen van functies aan locaties" waarvoor geldt dat die toedeling "evenwichtig" moet zijn.

Deze beleidsregels richten zich op de wijze waarop binnen de gemeente Súdwest-Fryslân toepassing wordt gegeven aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' voor de omgevingsplanactiviteit – bouwen voor die specifieke gevallen die zijn genoemd in dit beleid.

1.4 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Fryslân (Omgevingsverordening) is op 22 september 2022 en 31 mei 2023 door de Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2024 in werking getreden. Ontwikkelingen voor de omgevingsplanactiviteiten – bouwen die in strijd zijn met de regels van de Omgevingsverordening voldoen niet aan het criterium evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsvergunning kan dan niet worden verleend, tenzij een ontheffing van de verordening is gekregen. In zijn algemeenheid zullen de ontwikkelingen die passen binnen deze beleidsregels, ook in overeenstemming zijn met de Omgevingsverordening. Strijd met de regels van de Omgevingsverordening is op voorhand niet uit te sluiten. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan, moet daardoor, voordat getoetst wordt aan deze beleidsregels, getoetst worden aan de Omgevingsverordening.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het algemene toetsingskader oftewel de algemene regels omschreven die in beginsel in het algemeen van toepassing zijn op alle categorieën gevallen. Een en ander is uiteraard afhankelijk van de situatie. Zo is de algemene regel over monumenten en beschermd stads- en dorpsgezichten uiteraard niet van toepassing op gebouwen die geen monumentale waarde hebben of percelen die niet zijn gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het algemene toetsingskader, betreft onder andere het beleid van de gemeente en privaatrechtelijke regels.

In hoofdstuk 3 worden de specifieke beleidsregels omschreven voor bepaalde categorieën op basis waarvan bepaald wordt of voldaan wordt aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In een aantal van de categorieën van gevallen wordt nader onderscheid en rubricering gemaakt. Dit wordt gedaan omdat sommige categorieën te algemeen zijn om in het geheel te vatten in regels. Dit betreft met name de categorie 'bijbehorende bouwwerken', waarin onder andere onderscheid wordt gemaakt tussen uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor het noodzakelijke aanvullende onderscheid en rubricering, krijgt elk geval waarin onderscheid is gemaakt een afzonderlijke set van beleidsregels met een aanduiding, welke bestaat uit een nummer en (eventueel) een letter. Voor het onderscheid van gevallen binnen een categorie worden letters gebruikt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de regeling omtrent de hardheidsclausule en in hoofdstuk 5 op de regeling over nadeelcompensatie en het kostenverhaal.

Hoofdstuk 6 omvat de slotbepalingen, met een overzicht van de bijlagen en tot slot de titel van dit beleid en de datum van inwerkingtreding.

Hoofdstuk 2 Algemene beleidsregels

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de beleidskeuzes en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten en regels voor bovengenoemde onderdelen uiteengezet worden. Bij het opstellen van de beleidsregels is rekening gehouden met het beleid van de gemeente en privaatrechtelijke aspecten.

2.2 Aanvullend beleid

Bij het opstellen van deze beleidsregels is getracht aan te sluiten op het beleid van de gemeente. Daarbij wordt onder andere gedoeld op de regels van het omgevingsplan, de welstandsnota, monumentenbeleid, milieubeleid, sportbeleid, onderwijsbeleid, etc.

2.2.1 Relatie afwijking en omgevingsplan

De noodzaak om afwijkingen van het omgevingsplan toe te staan, is in het algemeen groter naarmate een onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan, voorheen bestemmingsplan, ouder is. Een wat ouder 'bestemmingsplan' sluit niet altijd meer aan op ruimtelijke inzichten en uitgangspunten en/of de maatschappelijke ontwikkelingen. Dit beleid zal dan ook voornamelijk van toepassing zijn op (bouw)plannen die worden gerealiseerd op gronden die zijn gelegen in het (tijdelijk) omgevingsplan waaraan een 'ouder' bestemmingsplan ten grondslag ligt. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeente om een uniform ruimtelijk beleid te voeren.

2.2.2 Relatie afwijking en welstand

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwtoelating (onderdeel van de beoordelingsregels in artikel 22.29 van de Bruidsschat).¹

Algemene beleidsregel:

- In eerste instantie dient de welstandcommissie zich te richten naar de inhoud van dit beleid. Bij conflictsituaties tussen het welstandsadvies en het beleid prevaleert dit beleid. Uitzonderingen gelden wanneer is aangegeven dat het welstandsadvies richtinggevend is. Dit houdt in dat het welstandsadvies zwaarwegend is bij de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2.3 Relatie afwijking en vergunningvrije bouwwerken

Uitgangspunt van de Omgevingswet is dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een (vooraf verleende) omgevingsvergunning. Uitzondering daarop vormen de vergunningvrije bouwwerken, zoals genoemd in artikel 2.29 van het Bbl. Ook zijn er vergunningvrije bouwwerken genoemd in de zogenaamde bruidsschat. Dit zijn allemaal omgevingsplanactiviteiten die bestaan uit bouwen. Voorwaarde is wel, dat het uiterlijk van het te bouwen en in stand te houden bouwwerk niet in ernstige mate in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand.

2.2.4 Relatie afwijkingen en monumenten/beschermde stadsgezicht

Voor gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en panden binnen beschermde stads- en dorpsgezichten geldt dat geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van het monument of het beschermde stadsgezicht.

Algemene regel monumenten en beschermde stadsgezichten

- Het welstands- en/of monumentenadvies is zwaarwegend bij de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

2.3 Privaatrechtelijke aspecten

Op het realiseren van een project zijn naast publiekrechtelijke regels (Algemene wet bestuursrecht, Omgevingswet etc.) ook privaatrechtelijke regels van toepassing. Privaatrechtelijke regels kunnen soms in de weg staan aan vergunningverlening, maar niet zondermeer. In beginsel moet voor bouwprojecten een omgevingsvergunning worden verleend als het plan of project voldoet aan de regels van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving jo. artikel 22.29 van de Bruidsschat.

Privaatrechtelijke regels leiden in beginsel niet tot een weigering van de omgevingsvergunning. Zo kan iemand een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van een schuur in de tuin van de buurman. Als deze schuur dan voldoet aan het toetsingskader, moet het college in beginsel de omgevingsvergunning verlenen. Dit is alleen anders als door een andere belanghebbende aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Bijvoorbeeld doordat de eigenaar van het

1) In lijn met het overgangsrecht ex artikel 4.114 lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet

perceel geen toestemming geeft voor het uitvoeren van het bouwproject. In dat geval kan het college de aanvraag niet in behandeling nemen en dus ook geen omgevingsvergunning verlenen. Het college dient privaatrechtelijke regels echter wel bij de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te betrekken om een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit te verlenen. Indien evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg van het project staan, dient het college geen toepassing te geven aan de mogelijkheden af te wijken van het omgevingsplan. De privaatrechtelijke aspecten die bij de beoordeling voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit van belang zijn, kunnen worden onderverdeeld in beperkt zakelijke rechten, burennrecht en het eigendomsrecht.

2.3.1 Beperkt zakelijke rechten

Beperkt zakelijke rechten zijn rechten waarmee een eigendomsrecht is bezwaard. Een voorbeeld van een beperkt recht is het recht van erfdiensbaarheid. Is sprake van een dergelijk recht dan moet worden nagegaan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit zal leiden tot een continue inbreuk c.q. ontoelaatbare hinder voor de uitoefening van dit beperkte recht. Als dit het geval is, zal mogelijk geen omgevingsvergunning verleend worden wanneer niet gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3.2 Burennrecht

Het burennrecht in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek geeft onder andere regels omtrent hinder door het plaatsen van schuttingen, uitzicht, te realiseren lichtopeningen, afvoer van hemelwater, bouwen over de erf- of perceelscheiding, etc. Van onevenredige hinder is overigens pas sprake als het handelen onrechtmatig is. Wanneer niet voldaan wordt of voldaan kan worden aan bepalingen uit het burennrecht, worden de burenn (eigenaar en eventueel huurder) gevraagd of ze kunnen instemmen met de plannen. Indien de burenn niet kunnen instemmen met het plan is er in beginsel geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze belangen dienen meegewogen te worden in de etfal-afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit.

2.3.3 Eigendom

Leidt de toekenning van een afwijking tot een inbreuk op het eigendomsrecht (zonder dat hiervoor toestemming is gegeven), dan wordt in beginsel geen afwijking verleend. Een voorbeeld hiervan is het verankeren van een constructie in muren die eigendom zijn van een ander. Is een muur gemeenschappelijk eigendom dan is hierop het burennrecht van toepassing. Het gemeenschappelijk eigendom moet (indien nodig) door de aanvrager kunnen worden aangetoond.

Beleidsregels over privaatrechtelijke aspecten

- Indien bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit, privaatrechtelijke belemmering(en) voor de realisering van een bouwwerk aanwezig zijn, wordt van de aanvrager gevraagd een verklaring van de burenn te overleggen, waaruit blijkt dat deze akkoord gaan met realisatie van het voorgenomen project. Indien een dergelijke verklaring niet wordt overgelegd, wordt een afweging gemaakt waarbij zeer veel gewicht wordt gegeven aan de privaatrechtelijke aspecten die aan realisatie van het project in de weg staan.

2.4 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Initiatieven die niet voldoen aan het omgevingsplan, maar met toepassing van dit beleid mogelijk kunnen worden gemaakt, dienen nader te worden onderbouwd door initiatiefnemer. Daarbij moet worden aangetoond dat voor de afwijking van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met een nadere (kleine) onderbouwing kan dit inzichtelijk worden gemaakt.

2.5 Bezinning van tuinen en toetreding van daglicht

Bij de bepaling van de mate waarin een vermindering van de bezinning op het ene terrein als gevolg van de realisering van een bouwwerk op het andere terrein toelaatbaar blijft, geldt als uitgangspunt dat enige beperking van de bezinning acceptabel is. De beperking mag echter niet zodanig zijn dat daarmee een reële bezinning op het perceel niet meer goed mogelijk is. De afweging betreft overigens het verschil tussen enerzijds de schaduwwerking die de maximale invulling van het omgevingsplan en het vergunningvrije bouwen teweeg kunnen brengen ten opzichte van het effect die realisatie van de bebouwing (voor zover deze afwijkt van voornoemde regels) met zich meebrengt. Het gaat dus om een vergelijking tussen hetgeen reeds op basis van bestaande regels is toegestaan ten opzichte van hetgeen dat wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van de toetreding van daglicht zal moeten worden beoordeeld wat het effect van het bouwplan is op de toetreding van daglicht bij de burens. Het kan daarbij nodig zijn een onderzoek naar de gevolgen op dit punt uit te voeren.

Algemene beleidsregels voor bezonning van tuinen en toetreding van daglicht

- Bij bouwwerken tot een hoogte van 3 meter of de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,25 meter is geen nader onderzoek nodig. Is het te realiseren bouwwerk hoger dan wordt de aanvrager, indien duidelijk sprake zal zijn van schaduwwerking op het buurperceel, verzocht nader te onderbouwen dat de schaduwwerking niet onevenredig nadelig is voor gebruiksmogelijkheden van het buurperceel. Voor deze onderbouwing dient een bezonningsonderzoek overlegd te worden. Hierbij is mede bepalend waarvoor de afwijking op het omgevingsplan wordt verleend en of deze afwijking ook relevant is voor de toetreding van daglicht.

2.6 Trendsetters

Het voortborduren op een eerder, nu ruimtelijk onwenselijke, vergunde situatie dient te worden voorkomen. Het geldende omgevingsplan is in beginsel maatgevend. Toch is het veelal van belang dat nieuwe bouwwerken aansluiten op de ruimtelijke aspecten van bestaande bouwwerken. Nieuwe bouwwerken moeten zich voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Bestaande bouwwerken met een afwijkende architectuur kunnen daarom, als deze voldoen aan de ruimtelijke normen en welstandstechnische kwaliteitseisen, aangemerkt worden als trendsetter. Voor bouwplannen die nagenoeg gelijk zijn aan de trendsetter(s), kan ook een omgevingsvergunning worden verleend. Dit zijn de trendvolgers.

1. Trendsetter
 - Er is sprake van een trendsetter wanneer voor een bestaand bouwwerk in de afgelopen 10 jaar (danwel in dezelfde planperiode van het onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan indien dit meer dan tien jaar is) een omgevingsvergunning is afgegeven.
2. Trendvolger: om een nieuw bouwwerk als trendvolger te beschouwen dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - Het bouwplan komt (qua ruimtelijke uitstraling) overeen met een trendsetter uit de directe omgeving, zoals het zelfde woonblok, straat of buurt, welke een bepaalde stedenbouwkundige samenhang vertoont.
 - Het gebouwtype en/of de architectuur is vergelijkbaar met de trendsetter.
 - Er is sprake van een vergelijkbare stedenbouwkundige situatie.

2.7 Algemene nadere regels

Naast de hiervoor genoemde algemene regels en de specifieke beleidsregels van hoofdstuk 3 in dit beleid kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit slechts worden verleend voorzover er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- een gezonde fysieke leefomgeving;
- de cultuur historie; en/of
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Specifieke beleidsregels

3.1 Inleiding

Onder de Omgevingswet is het mogelijk een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet te verlenen. Ook als het plan in strijd is met het omgevingsplan. In dat geval is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Omdat we eenduidig en transparant willen zijn over de regels waaraan moet worden voldaan om voor afwijking in aanmerking te komen, zijn deze beleidsregels opgesteld. Het moet bovendien geen vanzelfsprekendheid zijn dat toedeling van functies aan locaties voor ieder initiatief evenwichtig is, nu de planwetgever (de gemeenteraad) de regels voor een evenwichtige toedeling van functies bepaalt. De afwijkingsmogelijkheden zijn dan ook afgestemd op het meest recente beleid binnen de gemeente Súdwest-Fryslân. Naarmate een deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan) van oudere datum is komt meer betekenis toe aan de regels om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

3.2 Wijze van toepassing van de regels

De algemene regels zijn in beginsel van toepassing op alle genoemde categorieën/ situaties in dit hoofdstuk. Vervolgens is per categorie of situatie een limitatieve lijst met regels opgesteld waar aan moet worden voldaan (situatie 1), of is er bepaald dat per concreet geval een afweging gemaakt dient te worden (situatie 2).

In de eerste situatie dient de aanvraag voor omgevingsvergunning geweigerd te worden als aan één van de voor het geval geldende limitatieve regels niet wordt voldaan. De weigering wordt dan gemotiveerd met het argument dat niet wordt voldaan aan het vastgestelde beleid en om die reden niet wordt voldaan aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de tweede situatie wordt per concreet geval een ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij rekening gehouden wordt met de in het beleid voor deze specifieke categorie neergelegde uitgangspunten.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de zinsnede 'rekening houden met', niet zondermeer betekent dat aan de genoemde uitgangspunten dient te worden voldaan. De zinsnede 'rekening houden met' betekent dat deze uitgangspunten moeten worden betrokken bij de beoordeling aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Begripsbepalingen en wijze van meten

Begripsbepalingen

Onderstaande begripsbepalingen worden gebruikt bij de toepassing van deze beleidsregels. Aan de hand van het geheel aan begripsbepalingen, dient per geval te worden bepaald welke afwijkingsregels van toepassing zijn op het project en hoe deze regels moeten worden geduid.

- a. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een gebouw of bouwwerk met een dak dat als afzonderlijke ruimte of als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- b. Achtererfgebied: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;
- c. Bebouwde kom:
 1. De percelen gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Súdwest-Fryslân die de gebiedsaanwijzing "Begrenzing Stedelijk Gebied" hebben gekregen in de "Omgevingsverordening provincie Fryslân"; en
 2. de situatie beschouwd naar feitelijke aard, waarbij de aard van de omgeving bepalend is en van belang is waar de bebouwing nagenoeg feitelijk ophoudt. De plaats van verkeersborden is daarbij niet van belang.
- d. Bêd en brochje: een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bêd en brochje is gevestigd in een woning en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning. De woonfunctie van de woning wordt daarbij niet in onevenredige mate aangetast;
- e. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- f. Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- g. Buiten de bebouwde kom: percelen die niet zijn gelegen in de bebouwde kom, zoals hierboven gedefinieerd;
- h. Dakkapel: een uitbouw binnen het dakvlak van een gebouw met kapconstructie, welke uitbouw doorgaans geen wijziging van de vorm en het profiel van het dak veroorzaakt;
- i. Dakopbouw:
 1. Het door een gevel of nokverhoging vergroten van een bestaande ruimte welke leidt tot een wijziging van de vorm en het profiel van het dak;
 2. Een (extra) bouwlaag die op de bovenste verdieping van een bestaand gebouw wordt gebouwd (zie bijlage 2 - referentiebeeld 1).

- j. (Gebouw)erf: bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
- k. Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken die minstens 1 meter lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw worden niet tot het hoofdgebouw gerekend;
- l. Kap: een kap is een afdekking van een gebouw waarbij van bovenaf gezien ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- m. Openbaar toegankelijk gebied: wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- n. Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- o. Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het omgevingsplan;
- p. Vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, of bouwwerk met een dak, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels van het omgevingsplan anders is bepaald;
- q. Woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe (in het omgevingsplan) bestemd perceel is geplaatst.

Wijze van meten

1. Voor de wijze van meten wordt, onder aanvulling met hetgeen hieronder is bepaald over de goot- en boeihoogte, aangesloten bij hetgeen is bepaald in het omgevingsplan, tenzij deze wijze van meten onevenredig nadelig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.
2. Goot- of boeihoogte: bij de volgende kapvormen wordt de hoogste goothoogte of boeihoogte niet meegerekend bij het bepalen van de goot- of boeihoogte.



3.4 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom

Hieronder wordt ingegaan op afwijkingen voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw binnen de bebouwde kom. Wij maken onderscheid tussen bouwen op het voorerfgebied, bouwen op het achtererfgebied, het bouwen van aan- en uitbouwen, het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en het uitbreiden van het hoofdgebouw. Daarnaast is het van belang om aandacht te schenken aan de functie van het te bouwen bouwwerk. De functie moet in ieder geval verbonden en in overeenstemming zijn met de functie van de hoofdbebouwing. Zo moet een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van de functie 'wonen' worden opgericht.

Beleidsregel 1

Het te bouwen bijbehorend bouwwerk dient functioneel verbonden te zijn met het op hetzelfde perceel of het direct aansluitend perceel gesitueerde hoofdgebouw.

3.4.1 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bij een woning

De situering van de voorgevelrooilijn is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. In principe vinden wij dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor uitbouwen aan de voorzijde van een woning, in de vorm van erkers en aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel, waarbij een oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk aanwezig is in de voortuin. Verder wordt een uitzondering gemaakt voor hoeksituaties indien gebouwd wordt op het (naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd) zijerf.

Beleidsregel 1a Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker (uitbouw)

Bouwen aan de voorkant van een hoofgebouw in de vorm van een erker, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Horizontale diepte maximaal 1,5 meter;
- Horizontale afstand van de erker tot de perceelgrens met het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,5 meter;
- Breedte maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofgebouw;
- Bouwhoogte maximaal 3 meter dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw +0,25 meter.

Beleidsregel 1b Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde (aan- of uitbouw)

Aan de voorzijde van een woning mag alleen aangebouwd worden wanneer er oorspronkelijk een bijbehorend bouwwerk in de voortuin van de woning is gelegen. De ruimte tussen het oorspronkelijke bijbehorende bouwwerk en het hoofgebouw mag worden dicht gebouwd door een aangebouwd bijbehorend bouwwerk. Hierbij is een voorwaarde dat dit bijbehorend bouwwerk aansluit op woningen in het bouwblok die dit in het verleden al hebben uitgevoerd met een omgevingsvergunning.

Hierbij gelden de voorwaarden:

- Niet breder dan het oorspronkelijke bijbehorende bouwwerk;
- Maximale hoogte is de hoogte van het oorspronkelijke bijbehorende bouwwerk, met een maximum van 5 meter;
- Wanneer de kap van het bijbehorende bouwwerk een uitloper is van de kap van het hoofgebouw is de goothoogte van het hoofgebouw maatgevend, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als de goothoogte maximaal 5 meter bedraagt.

Beleidsregel 1c Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel bij hoeksituaties (aan- of uitbouw)

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel bij hoeksituaties (aan- of uitbouw) gelden de volgende regels:

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofgebouw;
- Minimaal 1 meter van de perceelgrens met het openbare gebied en minimaal 2.50 meter ten opzichte van de weg (trottoirs, groenstroken e.d. niet meegerekend) en achter of op de voorgevelrooilijn van de aangrenzende hoofgebouwen;
- De goothoogte maximaal 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
- Indien de afstand van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt mag de goothoogte gelijk zijn aan de aangrenzende goothoogte van het hoofgebouw;
- De bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de hoogte van het hoofgebouw, met uitzondering van een hoofgebouw dat bestaat uit 1 bouwlaag en plat is afgedekt: dan mag de bouwhoogte maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van het hoofgebouw;
- De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd mag niet meer dan 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofgebouw;
- De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100m² met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50% van het erf dat buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, en
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd).

In afwijking van voorgaande mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat ten hoogste 70% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 70% van het bouwperceel worden bebouwd).

Beleidsregel 1d Regels voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij hoeksituaties

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij hoeksituaties gelden de volgende regels:

- Achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw;
- Minimaal 1 meter van de perceelgrens met het openbare gebied en minimaal 2.50 meter ten opzichte van de weg (trottoirs, groenstroken e.d. niet meegerekend en achter of op de voorgevel-rooilijn van de aangrenzende hoofdgebouwen);
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100m² met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50% van het erf dat buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, en
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd).

In afwijking van voorgaande mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat ten hoogste 70% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 70% van het bouwperceel worden bebouwd).

3.4.2 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bij een woning

Uitgangspunt is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw enerzijds en de uitbreiding van de woning anderzijds. Nadere voorwaarden ten aanzien van positionering, oppervlakte en afmetingen worden in de beleidsregels beschreven (zie ook bijlage 2 – referentiebeeld 4).

Beleidsregel 1e Regels voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - De goothoogte maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
 - Indien de afstand van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt mag de goothoogte gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - De bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw, met uitzondering van een hoofdgebouw dat bestaat uit 1 bouwlaag en plat is afgedekt: dan mag de bouwhoogte maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd mag niet meer dan 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - De gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100m² met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50% van het erf dat buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, en
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd).
- In afwijking van het bepaalde onder b. mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat ten hoogste 70% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 70% van het bouwperceel worden bebouwd).

Beleidsregel 1f Regels voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 100 m² met dien verstande dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd en de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 50% van het bouwperceel worden bebouwd).

In afwijking van het voorgaande mag bij een woning in ieder geval 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat ten hoogste 70% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd (indien geen bouwvlak is aangegeven mag ten hoogste 70% van het bouwperceel worden bebouwd).

Voor de percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek is in bijlage 3 een eigen regeling opgenomen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

3.4.3 Bijbehorend bouwwerk door uitbreiding van het hoofdgebouw (woningen)

Hieronder wordt ingegaan op de mogelijkheid tot uitbreiding van een hoofdgebouw. Daarmee bedoelen wij een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat minder dan 1 meter lager is dan de hoogte van het hoofdgebouw. Vanwege de diversiteit aan uitbreidingsmogelijkheden van hoofdgebouwen van woningen, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concreet geval zal bepaald worden of een vergroting van een hoofdgebouw wel of niet past binnen het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

Beleidsregel 1g Regels voor uitbreiding van hoofdgebouwen voor de woonfunctie

Voor uitbreidingen van hoofdgebouwen voor de woonfunctie gelden de volgende regels:

- Niet hoger dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte van het omgevingsplan, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger is;
- Er moet gebouwd worden op of achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn. De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt na uitbreiding maximaal 150 m², waarbij een minimale afstand van 3 meter tot alle perceelsgrenzen wordt aangehouden;
- Uitbreiding buiten het bouwvlak is toegestaan, mits de maximale diepte van het hoofdgebouw na uitbreiding maximaal 15 meter bedraagt, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- Het achtererfgebied blijft voor 50% onbebouwd.

3.4.4 Bijbehorende bouwwerken bij andere hoofdgebouwen

Het is mogelijk bij andere hoofdgebouwen in de bebouwde kom een bijbehorend bouwwerk te plaatsen. Andere hoofdgebouwen kunnen o.a. zijn: scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren, agrarische bebouwing en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze 'andere gebouwen' binnen de gemeente, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concreet geval zal bepaald worden of een uitbreiding wel of niet past binnen het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. In ieder geval zal de uitbreiding er niet toe mogen leiden dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is en de oppervlakte die op grond van het geldende omgevingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden. Een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden.

Het komt nogal eens voor dat 'andere gebouwen' zijn gelegen in een woongebied (denk bijvoorbeeld aan scholen, verenigingsgebouwen, etc.). Deze functies kunnen het woon- en leefmilieu ter plaatse beïnvloeden. Dit is met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid.

Uitgangspunten zijn dat er niet gebouwd wordt voor de voorgevelrooilijn, niet hoger gebouwd wordt dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar dient te zijn en geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse mogen ontstaan. Vindt op het moment van de aanvraag al een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats of is zelfs sprake van een saneringssituatie, dan wordt geen omgevingsvergunning verleend.

Voor recreatiewoningen zijn aparte regels opgesteld. Er wordt terughoudend beleid gevoerd ten opzichte van bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen. De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen.

Beleidsregel 1h Regels voor bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen, uitgezonderd recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen, uitgezonderd recreatiewoningen, gelden de volgende regels:

- Uitbreidingen van de hoofdform achter of in het verlengde van de voorgevel, waarbij ondergeschikte gebouwen minimaal 1m achter de voorgevel gesitueerd moeten worden;
- Niet hoger dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte van het omgevingsplan, met uitzondering van uitbreidingen van bouwwerken met ondergeschikte bouwdelen;

- De maximale bebouwingsoppervlakte mag met maximaal 50% worden overschreden;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Er mogen geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse ontstaan;
- Er dient een minimale afstand van 3 meter tot alle perceelsgrenzen aangehouden te worden.

Beleidsregel 1i Uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- Uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd;
- De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- De gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen.

3.5 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom

Ook is afwijking mogelijk voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw buiten de bebouwde kom. Onderstaande beleidsregels zien op bijbehorende bouwwerken tot een maximale hoogte van 5m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf. Wij maken onderscheid tussen bouwen bij woningen en bouwen bij andere gebouwen, tussen bouwen op het voorerfgebied, bouwen op het achtererfgebied, het bouwen van aan- en uitbouwen, het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en het uitbreiden van het hoofdgebouw. Hiertoe wordt aangesloten bij de regels die gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom. Daarnaast is het van belang aandacht te schenken aan de functie van het te bouwen bouwwerk. De functie moet in ieder geval verbonden en in overeenstemming zijn met de functie van de hoofdbouw. Zo moet een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van de functie 'wonen' worden opgericht.

Algemene regel voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom:

Het te bouwen bijbehorend bouwwerk dient functioneel verbonden te zijn met het op hetzelfde perceel of het direct aansluitend perceel gesitueerde hoofdgebouw.

Beleidsregel 1j Regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de bebouwde kom gelden dezelfde regels als voor bouwen bij woningen binnen de bebouwde kom zoals neergelegd in de beleidsregels met de nummers: 1a tot en met 1i (zie paragraaf 3.4.1 t/m 3.4.4).

Daarbij gelden ten aanzien van de beleidsregels met de nummers 1a tot en met 1g de volgende aanvullende regels:

- Het maximale bebouwingsoppervlakte mag met niet meer dan 50% worden overschreden;
- De totale oppervlakte mag ten hoogste 100m² bedragen;
- Maximale hoogte 5 meter;
- Het aantal woningen mag slechts wijzigen indien het bouwwerk wordt opgericht ten behoeve van mantelzorg.

3.5.2 Bijbehorende bouwwerken bij andere hoofdgebouwen buiten de bebouwde kom

Voorts is het mogelijk om bij andere hoofdgebouwen buiten de bebouwde kom een bijbehorend bouwwerk te plaatsen. Onder andere hoofdgebouwen kan onder andere worden verstaan: scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren, agrarische bebouwing en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze 'andere gebouwen' binnen de gemeente, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concreet geval zal bepaald worden of een uitbreiding wel of niet past binnen het stedenbouwkundige beeld ter plaatse en voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In ieder geval zal de uitbreiding er niet toe mogen leiden dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is en de oppervlakte die op grond van het geldende omgevingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden. Een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden. Vindt op het moment van de aanvraag al een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats of is zelfs sprake van een saneringssituatie, dan wordt geen ontheffing verleend.

Voor recreatiewoningen zijn aparte regels opgesteld. Er wordt terughoudend beleid gevoerd ten opzichte van bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen. De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag in totaal niet meer dan 100m² bedragen.

Beleidsregel 1k Uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen, uitgezonderd recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen, uitgezonderd recreatiewoningen, gelden de volgende regels:

- Op of achter de voorgevelrooilijn. Als er geen voorgevelrooilijn is; achter de naar de weg gekeerde gevel;
- Niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- Niet hoger dan de oorspronkelijke toegestane goot- en bouwhoogte, met uitzondering van uitbreidingen van bouwwerken met ondergeschikte bouwdelen;
- Aansluitend terrein blijft in beginsel voor minimaal 50% onbebouwd;
- De maximale bebouwingsoppervlakte mag met maximaal 50% worden overschreden;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Er mogen geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse ontstaan.

Beleidsregel 1l Uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd;
- de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen.

3.6 Een gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening

Voor de realisering van een infrastructurele voorziening of een nutsvoorziening dient onderbouwd te worden waarom deze voorziening noodzakelijk is. In een concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en of dit niet leidt tot een verkeersonveilige situatie.

Beleidsregel 2 Uitgangspunten nutsvoorzieningen

Per concreet geval een afweging maken waarbij met het volgende rekening wordt gehouden:

- Het gebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten.
- De oppervlakte van het gebouw mag maximaal 50 m² bedragen.
- De hoogte van het gebouw mag maximaal 5 meter bedragen.
- Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt moet het plan/project aanvaardbaar zijn.

3.7 Een bouwwerk geen gebouw zijnde

Voor het plaatsen/realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zal per concreet geval worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.7.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde (algemeen)

In deze categorie vallen onder andere overkappingen, lichtmasten, paardenbakken, erfafscheidingen en soortgelijke constructies. Voor overkapping dient aangesloten te worden bij de regels voor bijbehorende bouwwerken. Voor erfafscheidingen zijn in paragraaf 3.7.2 specifieke regels opgenomen.

Beleidsregel 3 Regels bouwwerk geen gebouw zijnde

- Vlaggenmasten mogen niet hoger dan 8 meter.
- Voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde wordt per concreet geval een afweging gemaakt, waarbij bij overkappingen rekening gehouden wordt met de regels met betrekking tot situering van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

3.7.2 Erfafscheidingen

De uitgangspunten in dit beleid sluiten grotendeels aan op de vergunningvrije bouw mogelijkheden van erfafscheidingen. Daarnaast kan onder voorwaarden ook medewerking worden verleend aan erfafscheidingen op bedrijfsterreinen waar (nog) geen hoofdgebouw aanwezig is. Van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor erfafscheidingen in het voorerfgebied is alleen sprake als die qua afmetingen, plaatsing en uitvoering voldoen aan bijlage 1.

Voor erfafscheiding die niet vallen onder de hieronder genoemde categorieën van de beleidsregels dient per concreet geval een afweging gemaakt te worden waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de categorie waar het plan het meest bij aansluit voor wat betreft ruimtelijke uitstraling.

Beleidsregel 4a Regels voor erfafscheidingen op percelen met bebouwing

- Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot afmetingen, plaatsing en uitvoering, zoals neergelegd in bijlage 1, onder 4A en 4B.

Beleidsregel 4b Regels voor erfafscheidingen op bedrijfsterreinen zonder bebouwing

- Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot afmetingen, plaatsing en uitvoering zoals neergelegd in bijlage 1, onder 4C.

Beleidsregel 4c Regels voor erfafscheidingen bij percelen met verspringende voorgevelrooilijnen

- Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot afmetingen, plaatsing en uitvoering zoals neergelegd in bijlage 1, onder 4C. Per concreet geval wordt een afweging gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de eisen met betrekking tot plaatsing en uitvoering zoals weergegeven in bijlage 1, onder 4D.

3.8 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, dan wel een uitbreiding met een bouwdeel van ondergeschikte aard

Dit is een restcategorie voor (ondergeschikte) gevallen die niet vergunningvrij zijn en niet voldoen aan omgevingsplanbepalingen maar waarvan de impact zo beperkt is.

3.8.1 Dakkapellen

Dakkapellen zullen over het algemeen niet in strijd zijn met de regels van het omgevingsplan. Dakkapellen moeten voldoen aan de welstandscriteria van de welstandsnota.

3.8.2 Dakopbouw door geveloptrekking

Een geveloptrekking is het doortrekken/verhogen van de gevel om hiermee de kapverdieping te verruimen. Het verschil met een dakkapel is dat hiermee de bestaande gootlijn van de kap komt te vervallen of wordt verhoogd waardoor vaak sprake is van een afwijkende goothoogte van het omgevingsplan. Het welstandsadvies is richtinggevend waarbij met name de invloed van de dakopbouw op het openbare gebied en de aantasting van de hoofdvorm van belang zijn (zie ook bijlage 2 – referentiebeeld 1).

Beleidsregel 5a Regels voor dakopbouwen grenzend aan het voorerfgebied

1. Algemeen
 - Een dakopbouw mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
 - Een dakopbouw is alleen toegestaan op een hoofdgebouw van één bouwlaag met kap;
 - Geen dakopbouw in een dakvlak met een dakhelling minder dan 30 graden.
2. Plaatsing
 - Maximaal 1 dakopbouw per pand per dakvlak;
 - Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
 - Bij gebouwtype twee onder één kap: symmetrisch ten opzichte van de gezamenlijke bouwmuur;
 - Minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de dakopbouw, ook ten opzichte van hoeken en kilkepers;
 - Verticale afstand van de goothoogte van de dakopbouw tot de noklijn minimaal 1 meter.
3. Maatvoering
 - Breedte van de dakopbouw maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4 meter.

Beleidsregel 5b Regels voor dakopbouwen grenzend aan het achtererfgebied

1. Algemeen
 - Een dakopbouw mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
 - Een dakopbouw is alleen toegestaan op een hoofdgebouw van één bouwlaag met kap, tenzij de dakopbouw grenst aan een horizontale kilgoot tussen 2 panden, dan mag het hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan.
2. Plaatsing
 - Maximaal 1 dakopbouw per pand per dakvlak;
 - Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
 - Bij gebouwtype twee onder één kap: symmetrisch ten opzichte van de gezamenlijke bouwmuur;
 - Minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de dakopbouw, ook ten opzichte van hoeken en kilkepers;
 - Verticale afstand van de goothoogte van de dakopbouw tot de noklijn minimaal 0,5 meter;
 - Afstand van de dakopbouw tot het voorerfgebied minimaal 3 meter.
3. Maatvoering
 - Breedte van de dakopbouw maximaal 60% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 6 meter.

3.8.3 Dakopbouw door nokverhoging

Een nokverhoging is het verhogen van de kap door de nok te verhogen. Hierdoor wordt de kapverdieping verruimd. Het welstandsadvies is richtinggevend waarbij met name de invloed van de dakopbouw op het openbare gebied en de aantasting van de hoofdvorm van belang zijn (zie ook bijlage 2 – referentiebeelden 2 en 3).

Beleidsregel 5c Regels voor dakopbouwen door nokverhoging

1. Algemeen
 - De dakopbouw is alleen toegestaan in een dakvlak dat grenst aan het achtererfgebied;
 - De dakopbouw is maar in één dakvlak toegestaan;
 - De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het tegenoverliggende dakvlak waardoor de nok richting achtererfgebied schuift;
 - De nokverhoging is alleen toegestaan op een hoofdgebouw met een zadeldak van maximaal 35 graden;
2. Plaatsing
 - Maximaal 1 dakopbouw per pand per dakvlak;
 - Bij meerdere dakopbouwen door nokverhoging op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
 - Bij gebouwtype twee onder één kap: symmetrisch ten opzichte van de gezamenlijke bouwmuur;
 - Minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de dakopbouw;
 - De afstand van de dakopbouw tot de achtergevel is horizontaal gemeten minimaal 1 meter;
 - Afstand van de dakopbouw tot het voorerfgebied minimaal 3 meter.
3. Maatvoering
 - Breedte van de dakopbouw maximaal 60% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 6 meter.
 - De hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw maximaal 1,2 meter;
 - De nok mag verticaal gemeten maximaal 0,7 meter worden verhoogd;
 - De hellingshoek van het dakvlak van de dakopbouw moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak.

3.8.4 Dakopbouw waardoor een extra bouwlaag ontstaat

Het is ook mogelijk door middel van een dakopbouw op een plat dak van een bestaand gebouw, een extra bouwlaag te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan een opbouw op een garage.

Beleidsregel 5d Regel voor dakopbouwen waardoor een extra bouwlaag ontstaat

- De dakopbouw (inclusief het gebouw waar deze op wordt geplaatst) dient te voldoen aan de daarop van toepassing zijnde regels voor bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan, die zijn opgenomen onder paragraaf 3.4 en 3.5 van deze beleidsnotitie.

3.9 Een antenne-installatie

Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij.

3.9.1 GSM en UMTS antennes

Aan de hand van het vastgestelde antennebeleid wordt per geval beoordeeld of een antenne-installatie voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beleidsregel 6a Regel GSM en UMTS antennes

- Per concreet geval een afweging maken waarbij wordt getoetst aan het Antennebeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân.

3.9.2 Particuliere zend- en/of ontvangstinstallaties

Antenne-installaties voor particulier gebruik komen in dit digitale tijdperk nog steeds voor, zij het sporadisch. Onder bepaalde voorwaarden zijn ook deze installaties vergunningvrij. In een concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beleidsregel 6b Regel particuliere antennes

Per concreet geval een afweging maken, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende regels:

- Voor zover het Antennebeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân van toepassing is, wordt hierbij aangesloten.
- Als het bouwwerk wordt gerealiseerd bij een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, wordt veel gewicht gegeven aan de mate waarin het bouwwerk aansluit op de ter plaatse aanwezige monumentale waarden.

3.10 Het gebruiken van recreatiewoningen voor bewoning

De afgelopen jaren heeft landelijk een groot aantal procedures plaatsgevonden over de permanente bewoning van recreatiewoningen. Uiteindelijk heeft het Ministerie van VROM aangegeven dat recreatiewoningen die voor/op de peildatum van 31 oktober 2003 al werden gebruikt als permanente woning in principe voor legalisatie in aanmerking komen. Legalisatie dient ofwel via wijziging van het desbetreffende omgevingsplan plaats te vinden ofwel via het verlenen van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit.

De gemeente is echter van oordeel dat de permanente bewoning van recreatiewoningen dient te worden tegengegaan. Wij vinden daarom dat er in principe geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beleidsregel 7 Uitgangspunt wijziging gebruik recreatiewoning ten behoeve van bewoning

- Per concreet geval een afweging maken. Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend, behoudens zeer bijzondere omstandigheden.

3.11 Terrassen

Veel terrassen bij horecagelegenheden zijn in strijd met de regels van het omgevingsplan. Het gebruik van de grond als terras is dan niet toegestaan. Het college heeft Planologisch Terrasbeleid vastgesteld. Daarin zijn onder andere regels opgenomen over de situering van het terras.

Beleidsregel 8 Regel voor terrassen

- Een terras kan worden toegestaan indien voldaan wordt aan de definities uit hoofdstuk 2 en de regels uit hoofdstuk 3 van het door het college vastgestelde Planologisch Terrasbeleid (zie bijlage 4).

3.12 (Pre)Mantelzorg

De wetgever heeft in bepaalde gevallen voorgeschreven dat de realisatie van mantelzorgwoningen vergunningvrij kan worden gerealiseerd. Dat kan echter niet in alle gevallen. Voor die gevallen is er doorgaans een afwijking op het omgevingsplan nodig. Deze afwijking op het omgevingsplan kan zowel op het gebruik (tweede woonfunctie) als op het bouwen (plaatsen unit) zien.

Hierbij zal er per geval een concrete afweging gemaakt moeten worden waarbij meegewogen dient te worden waar de mantelzorgfunctie komt (dient in ieder geval nabij de (bedrijfs)woning zelf te zijn gelet op de noodzaak voor het verlenen van noodzakelijke zorg).

Beleidsregel 9 Mantelzorg

- Per concreet geval een afweging maken. Hierbij kan de noodzaak worden getoetst door een gemeentelijk, sociaal-medisch adviseur.

Beleidsregel 10 Premantelzorg

- Per concreet geval een afweging maken. Hierbij kan de noodzaak worden getoetst door een gemeentelijk, sociaal-medisch adviseur.

3.13 Reclame

Aan de hand van 'Beleidsregels reclame gemeente Súdwest-Fryslân 2024' en de welstandsnota wordt per geval beoordeeld of een bouwwerk ten behoeve van reclame voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beleidsregel 11 Reclame

- Per concreet geval een afweging maken waarbij wordt getoetst aan 'Beleidsregels reclame gemeente Súdwest-Fryslân 2024' en de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Hardheidsclausule

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten omtrent de hardheid van de regels van dit beleid uiteengezet.

4.2 Algemene uitgangspunten

In de beleidsregels zijn uitgangspunten geformuleerd, die tot doel hebben bij concrete aanvragen voor verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit – bouwen een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de aanvaardbaarheid van een plan of project kan worden gegeven.

4.3 Bijzondere omstandigheden

Algemene uitgangspunten impliceren altijd dat er bijzondere omstandigheden kunnen zijn, die in een concreet geval tot een andere dan de beschreven aanpak leiden. Of, om het in de termen van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht te formuleren: Het bestuursorgaan handelt in overeenstemming met de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

4.4 Regels inzake hardheid van het beleid

Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen. Er dient zeer spaarzaam met de mogelijkheden om toepassing te geven aan de hardheidsclausule om te worden gegaan.

Beleidsregel 12 Regels over het handelen in overeenstemming met de beleidsregels

- Het vastleggen van beleidsregels betreffende dit beleid heeft tot gevolg dat het college handelt in overeenstemming met de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat derden daarop kunnen vertrouwen.
- Er wordt zeer terughoudend omgegaan met de mogelijkheden om toepassing te geven aan de hardheidsclausule.

Beleidsregel 13 Regels over handelen in bijzondere omstandigheden

Het college kan, onverlet het bepaalde in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, van deze beleidsregels afwijken, als strikte toepassing van de beleidsregels voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

Het college kan, naast het bepaalde in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht, afwijken van deze beleidsregels, als er sprake is van:

- a. een kennelijke fout in het omgevingsplan;
- b. een onvoorziene maatschappelijke ontwikkeling in het kader van het algemeen belang, zoals onderwijs, gezondheidszorg en religieuze doeleinden;
- c. een aantoonbare en verifieerbare sociale- en/ of medische noodzaak (hierbij kan de noodzaak worden getoetst door een gemeentelijk, sociaal-medisch adviseur, of arts niet zijnde de huisarts);
- d. gewijzigde ruimtelijke inzichten en/ of recente jurisprudentie;

én een van deze omstandigheden voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

4.5 Procedure bij toepassen hardheidsclausule

Indien op grond van beleidsregel 13 wordt afgeweken van het beleid, wordt het verzoek aan het college voorgelegd.

In alle gevallen wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd aangegeven waarom in een specifiek geval wordt afgeweken van dit beleid. Met een verwijzing naar de motivering in het afwijkingsbesluit kan eventuele (ongewenste) precedentwerking worden voorkomen.

Hoofdstuk 5 Nadeelcompensatie en Nota Kostenverhaal

5.1 Nadeelcompensatie

Bij het verlenen van een omgevingsplanactiviteit die voldoet aan deze beleidsregels dient, na inschatting van het schaderisico, tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst te worden afgesloten als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid van de Omgevingswet. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer/vergunninghouder de eventuele indirecte schade voortkomend uit het schadeveroorzakende besluit als bedoeld in artikel 15.1, lid 2 van de Omgevingswet voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren op kosten van de initiatiefnemer een planschadeanalyse opgesteld.

5.2 Nota Kostenverhaal

Bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kunnen er kosten zijn die moeten worden verhaald. In principe moeten de kosten die de gemeente maakt voor het aanleggen van (publieke) voorzieningen worden betaald of teruggevorderd van de private ontwikkelpartij.

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit zijn de bouwactiviteiten aangewezen waarvoor kostenverhaal geldt. Ook is er een lijst met te verhalen kostensoorten. Er zijn twee manieren om het kostenverhaal te regelen²:

Publiekrechtelijk

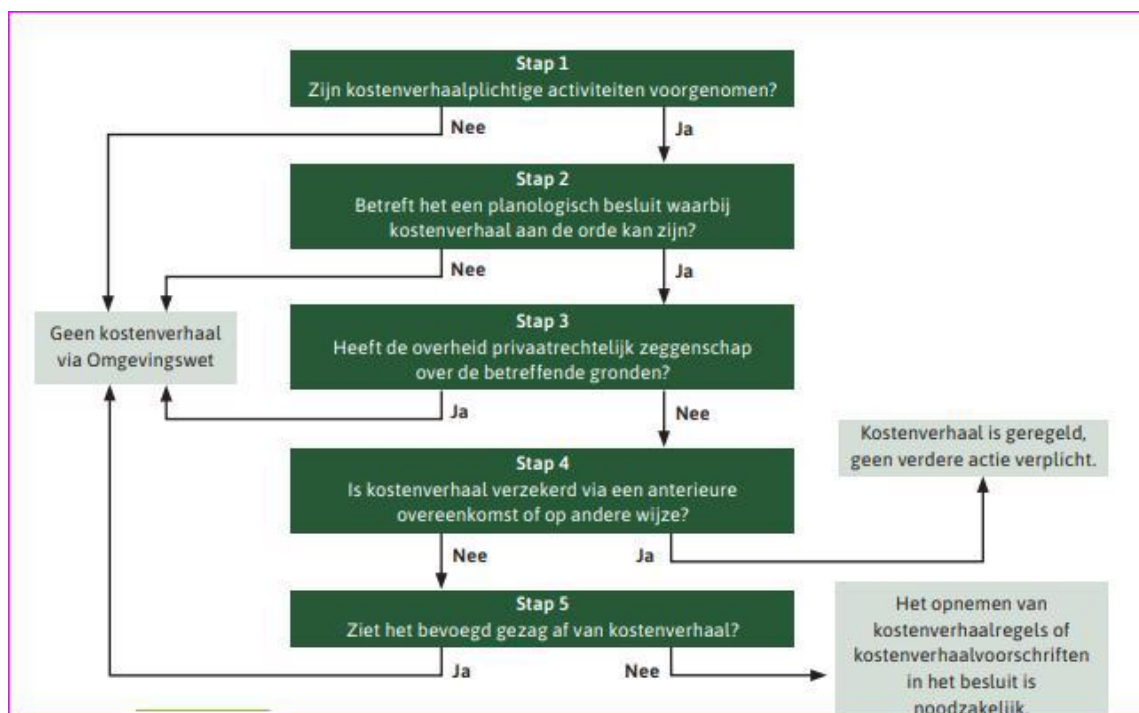
In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over kostenverhaal. Voordat met de bouwactiviteit mag worden begonnen, moet een afzonderlijke kostenverhaalbeschikking zijn aangevraagd en betaald.

Privaatrechtelijk

Kostenverhaal kan ook via een privaatrechtelijke overeenkomst worden geregeld. Deze overeenkomst, ook wel een "anterieure overeenkomst" genoemd, wordt afgesloten voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Zo zijn de kosten op een andere manier verzekerd.

In een schema:

2) Nb. in bijzondere situaties kan ook een mix van publiekrechtelijke voorschriften en privaatrechtelijke afspraken worden toegepast.



Voor elke Bopa wordt bekeken of kostenverhaal van toepassing is en op welke wijze het kostenverhaal plaatsvindt. Aan een project dat financieel-economisch niet uitvoerbaar is of waarvan de uitvoerbaarheid niet kan worden aangetoond kan geen medewerking worden verleend.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

6.1 Bijlagen

De volgende bijlagen zijn als bijlage opgenomen bij deze beleidsregels:

- Bijlage 1: Regels voor erfafscheidingen
- Bijlage 2: Referentiebeelden
- Bijlage 3: Bijbehorende bouwwerken percelen Tolhûsdyk 3, 5, 7, 9 en 11 te Sneek
- Bijlage 4: Planologisch Terrasbeleid

6.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Het Beleid Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 2025 treedt in werking de dag volgend op de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: (kleine) BOPA-beleid.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 14 januari 2025,
mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester
drs. E.K. Strijker, gemeentesecretaris*