

Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden tijdelijk Omgevingsplan 2025

1 Inleiding

1.1 De omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 beschikt de gemeente van rechtswege over een tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke plannen zoals de voormalige bestemmingsplannen, gemeentelijke verordeningen en bruidsschatregels die vanuit het Rijk aan gemeenten zijn overgedragen. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan.

Het omgevingsplan is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet het planologisch regime waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en verzoeken worden getoetst. In het omgevingsplan worden regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan bevat voor het hele grondgebied van de gemeente Woudenberg in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo staat hierin bijvoorbeeld aangegeven waar kan worden gebouwd, met welke afmetingen en hoe percelen en gebouwen mogen worden gebruikt.

Het (tijdelijke) Omgevingsplan is voor eenieder beschikbaar en kan geraadpleegd worden via [Regels op de kaart](#).

1.2 Afwijken via beleidsregels

Het voorliggende afwijkingenbeleid is beleidsneutraal aangepast ten opzichte van de vorige versie van het afwijkingenbeleid uit 2020. Het beleid is aangepast aan nieuw wettelijke termen procedures en in een enkel geval inhoudelijk aangepast aan nieuwe wetgeving.

Met de invoering van de Omgevingswet blijft het aan de gemeente zelf om te bepalen of zij al dan niet medewerking wil verlenen aan een omgevingsvergunning en zo ja, onder welke voorwaarden. Om die reden is het wenselijk om beleid te hebben zodat het voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medewerkers vooraf duidelijk kan zijn in welke gevallen medewerking zal worden verleend. Ook kan hiermee worden voorkomen dat ad hoc op bepaalde verzoeken wordt gereageerd.

Afwijken van het omgevingsplan kan mogelijk als:

1. een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving en/of;
2. het initiatief niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en past binnen de bedoelingen van het omgevingsplan, de omgevingsvisie en ander gemeentelijk beleid;
3. als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft.

Bij afwijking van de planregels moet deugdelijk worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Op grond van het Afwijkingenbeleid wordt voorzien in criteria waarbinnen het meewerken aan, of het weigeren van een afwijking van het omgevingsplan wordt gemotiveerd. Het Afwijkingenbeleid wordt daarmee opgesteld om willekeur te voorkomen. Het college van B&W kan gebruik maken van de afwijkingsregels maar is niet verplicht dit te doen, het is een discretionaire bevoegdheid.

1.3 Kruimelgevallen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de 'kruimelgevallenregeling' uit artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) komen te vervallen. De kruimelgevallenregeling was een lijst van gevallen waarmee met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken (met eenmalige verlenging van 6 weken) van het bestemmingsplan kon worden afgeweken. Met de kruimelgevallenregeling kon redelijk eenvoudig medewerking worden verleend aan kleine afwijkingen van het bestemmingsplan (reguliere procedure van 8 weken, geen uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, ander legatarief). Dit vertaalde zich ook in lagere kosten voor de initiatiefnemer.

Met het voorliggende beleidsstuk wordt het afwijkingenbeleid inclusief de kruimelgevallenregeling ook onder de Omgevingswet van toepassing. Als een besluit is genomen op basis van een beleidsregel, dan is sprake van een lichtere motiveringsplicht. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels. De beleidsregels geven belanghebbenden ook inzicht in de wijze

waarop het gemeentebestuur een aanvraag toewijst of weigert. De besluitvorming wordt daarmee transparant en draagt bij aan de rechtszekerheid van burgers.

Dit beleid zorgt ook voor een snellere doorlooptijd van een aanvraag en voor uniformiteit. Ook biedt het rechtszekerheid, omdat vooraf duidelijk is onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan.

Bij het verder uitwerken van het omgevingsplan wordt de status van de kruimelgevallen verder bepaald. Binnen de transitiefase tot 2032 wordt het omgevingsplan uitgewerkt voor het hele grondgebied. Het Plan van aanpak transitie Omgevingsplan (Plan van aanpak gemeente dekkend Omgevingsplan in 2029) is hierbij het uitgangspunt. Gedurende deze periode zal ook worden bepaald hoe met de afwijkingsregels wordt omgegaan. De regels kunnen:

1. vergunningvrij worden gemaakt in het omgevingsplan;
2. via een binnenplanse omgevingsvergunning (OPA) mogelijk worden gemaakt onder voorwaarden;
3. niet in het omgevingsplan worden opgenomen, waardoor in alle gevallen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd moet worden.

1.4 College bevoegd

De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn met de komst van de omgevingswet onderdeel geworden van het tijdelijk Omgevingsplan. De laatste herziene versie van de “Beleidsregels Planologische Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Woudenberg 2020” is met de invoering van de omgevingswet per 1 januari 2024 vervallen. Om het beleid weer van toepassing te laten worden onder de omgevingswet is een nieuw vaststellingsbesluit nodig van het college van Woudenberg.

Aangezien het beleid inhoudelijk ongewijzigd is omgezet naar regels die toepasbaar zijn onder het tijdelijk omgevingsplan, is er geen aanleiding om het beleidsstuk voor te leggen aan de gemeenteraad. Het college kan het beleidsstuk vaststellen en ter inzage leggen.

Aanpassing van het beleid

Het aangepaste afwijkingenbeleid is na een collegebesluit een actuele bouwsteen bij de Omgevingswet. Het beleid is waar nodig aangepast en de verwijzingen naar artikelen zijn aangepast. Ook is een bijlage opgenomen met transponeringstabel voor artikelen op basis van de oude wetgeving naar de Omgevingswet.

2 Algemeen

2.1 Begripsbepalingen

Het omgevingsplan benoemt en definieert de belangrijke begrippen die in dat plan voorkomen. Bij een afwijking van het omgevingsplan moet aansluiting gezocht worden bij de begrippen van het omgevingsplan. Als het omgevingsplan voor een begrip geen definitie geeft, dan geldt de definitie in het juridische taalgebruik (waaronder jurisprudentie). Daarnaast geldt de begrippenlijst die als bijlage 1 bij dit document is gevoegd. Deze lijst sluit aan bij het omgevingsplan. Op de derde plaats wordt aansluiting gezocht bij het maatschappelijk taalgebruik.

2.2 Wijze van meten

In het omgevingsplan staat de wijze van meten benoemd en gedefinieerd. Bij een afwijking van het omgevingsplan moet ten aanzien van de begrippen en wijze van meten aansluiting worden gezocht bij het omgevingsplan. Als in het omgevingsplan niet de relevante wijze van meten is benoemd, dan geldt de wijze van meten die als bijlage 1 bij dit document is gevoegd.

2.3 Maatvoering

Op de eerste plaats geldt de maatvoering van het omgevingsplan. In geval er geen maatvoering in het omgevingsplan is opgenomen geldt de op het moment van de aanvraag bestaande en vergunde maatvoering van het betreffende bouwwerk. Dit uitgangspunt wordt ook gebruikt als de maatvoering zoals genoemd in het omgevingsplan niet overeenkomt met de bestaande en vergunde situatie en er geen gegronde reden is waarom in het omgevingsplan gekozen is voor een afwijkende maatvoering.

2.4 Afwijken van de regels

De gemeente staat uitsluitend afwijkingen van het omgevingsplan toe wanneer de gevolgen van het betreffende bouwplan volledig en duidelijk zijn vastgesteld. In het kader van de Omgevingswet heeft de gemeente de bevoegdheid om alle noodzakelijke informatie op te vragen die redelijkerwijs vereist is om een weloverwogen besluit te nemen over het verlenen van een afwijking. Dit kan onder meer het opvragen van aanvullende stukken omvatten, zodat de gemeente een gedegen beoordeling kan maken van de voorgestelde situatie.

Bij de beoordeling van een afwijkingsverzoek houdt de gemeente rekening met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een aanvraag gaat om een individuele concrete

situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een (herziening van een) omgevingsplan houdt de gemeente nadrukkelijk rekening met de consequenties van de afwijking voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen daartoe in beeld te worden gebracht.

Uitzonderingen op de vergunningplicht

Artikel 22.27 van het Omgevingsplan bepaalt in welke gevallen de vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (zoals opgenomen in artikel 22.26 van het Omgevingsplan) niet van toepassing is. In dit artikel zijn dus uitzonderingen opgenomen waarmee bepaalde bouwactiviteiten zonder omgevingsvergunning mogen worden gerealiseerd.

Het vervallen van de vergunningplicht op grond van artikel 22.27 betekent echter niet dat daarmee de overige planregels uit het Omgevingsplan buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Ook in gevallen waarin een bouwwerk op basis van artikel 22.27 vergunningvrij is, blijft onverkort gelden dat het bouwwerk moet voldoen aan de relevante planregels van het Omgevingsplan.

Indien een bouwwerk zowel voldoet aan de voorwaarden uit artikel 22.27 als aan de relevante planregels, mag het bouwwerk zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Voldoet het bouwwerk niet aan de relevante planregels, maar is daarvoor een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het Omgevingsplan, dan kan het bouwwerk alsnog vergunningvrij worden gerealiseerd, mits het tevens voldoet aan de specifieke voorwaarden uit artikel 22.27.

2.5 Gemeentelijke richtlijnen

2.5.1 Afwijken van de beleidsregels

Het college van B&W is bevoegd zowel in positieve als in negatieve zin om, indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom er af geweken wordt, af te wijken van deze beleidsregels indien:

- stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en of;
- de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven en of;
- indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze beleidsregels, naar oordeel van het college, zou leiden tot onredelijke beperking van de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden.

2.5.2 Weigeringsgrond (derde)belanghebbenden

De aanvraag om omgevingsvergunning met afwijking van het omgevingsplan kan worden geweigerd indien het bouwplan tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen van (derde)belanghebbenden onevenredig worden beperkt.

2.5.3 Toepassing afwijkingenbeleid bij legalisatie

Afwijken is geen doel op zich. Het moet gaan om afwijkingen die ruimtelijk gewenst zijn. Dat is iets anders dan middels een afwijking een illegale bouwsituatie legaliseren.

Het afwijkingenbeleid is zeker te gebruiken bij een legalisatieonderzoek, maar het afwijkingsbesluit moet wel gebaseerd zijn op de ruimtelijke afweging van het concrete geval.

2.5.4 Voormalig restgroen

Van de gemeente gekochte en bij de tuin getrokken stukken restgroen komen middels dit afwijkingenbeleid in aanmerking voor een afwijkingsvergunning, als daarmee op deze gronden hetzelfde te realiseren is als op de bijbehorende erf of tuin bestemming.

2.5.5 Maatwerk voor bouwwerken en locaties met bijzondere status

Er is in ieder geval sprake van een locatie of bouwwerk met een bijzondere status als de aanvraag:

1. gelegen is binnen een ecologisch waardevol gebied;
2. betrekking heeft op een buitenplaats of landgoed;
3. betrekking heeft op een monument of beeldbepalend bouwwerk;
4. betrekking heeft op een recreatieverblijf/-woning.

In bovenstaande gevallen zal alleen worden afgeweken van het omgevingsplan als de kwaliteit of gebruiksmogelijkheden van het bouwwerk of de omgeving door de afwijking niet in onevenredige mate verslechteren. Deze aanvragen zullen altijd worden besproken met een ter zake deskundige afdeling of instantie, zodat maatwerk kan worden geboden.

2.5.6 Trendsetter

Soms is een bouwplan voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning identiek aan eenzelfde plan bij eenzelfde woning in de straat of binnen hetzelfde bouwblok. Het college kan het eerste bouwwerk aanmerken als trendsetter. Dat betekent dat men in die buurt identieke bijbehorende bouwwerken mag bouwen. Niet elk bouwwerk wordt aangemerkt als trendsetter. Eerst wordt bekeken of in het verleden sprake is geweest van wijziging van beleid om een bepaalde trend te doorbreken, of het wenselijk is om het bouwwerk als trendsetter aan te merken, en of het bouwwerk met vergunning is gebouwd.

2.5.7 Algemene voorwaarden bij afwijkingen

De voorwaarden voor maatwerk bieden een kader waaraan getoetst moet worden om er voor te zorgen dat de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd. Daarbij moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), te toetsen aan in ieder geval de onderstaande algemene richtlijnen en per geval (mogelijk) aanvullende overwegingen. Deze voorwaarden gelden voor binnenplanse afwijkingen (hoofdstuk 3), het gemeentelijk beleid op basis van het omgevingsplan (hoofdstuk 4), afwijkingen met ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 5) en herzieningen van een omgevingsplan (hoofdstuk 6).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. de activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk;
2. seksinrichtingen, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven en horecabedrijven voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshops) zijn niet toegestaan;
3. de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied;
4. de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden;
5. de belangen van derden mogen door de activiteit niet onevenredig worden geschaad;
6. er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving;
7. er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en er moet voldaan worden aan de CROW normen voor o.a. parkeren;
8. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden of de initiatiefnemer legt op eigen kosten parkeerplaatsen aan in het openbaar gebied;
9. de ontwikkeling moet voldoen aan de eisen t.a.v. milieu;
10. de sociale veiligheid mag niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
11. de aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische, archeologische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
12. bij een monument dient er sprake te zijn van een positief advies van de ter zake bevoegde instantie/adviescommissie;
13. Het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding ervan mag nooit ten koste gaan van noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein;
14. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf (pand). Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.
15. In aanvulling van de bovenstaande beleidsregels kan op basis van artikel 4:84 van de Awb in individuele gevallen worden afgeweken.

3 Binnenplanse afwijking (OPA)

3.1 Bevoegd gezag

De bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan ligt bij het college van B&W. Het college heeft de mogelijkheid deze bevoegdheid te mandateren aan de medewerkers die de omgevingsvergunningen verlenen.

3.2 Wettelijke voorwaarden

Met een binnenplanse afwijking wordt bedoeld op afwijking van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Artikel 22.26 jo. 22.280 OW geven de basis voor deze afwijkingen. De afweging of gebruikt wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in het omgevingsplan is locatie specifiek en vindt plaats aan de hand van diverse beoordelingspunten. Omdat voor enkele binnenplanse afwijkingen niet direct een toetsingskader in het omgevingsplan te vinden is zijn er voor deze afwijkingsmogelijkheden beleidsregels geformuleerd.

3.3 Gemeentelijke richtlijnen

3.3.1 Afwijkingsbevoegdheid 10% van bestaande maten

Er wordt alleen meegewerkt aan het toepassen van de 10% afwijkingsbevoegdheid indien dit uit technisch of architectonisch opzicht noodzakelijk is bij de aanpassing of vergroting van een bestaand bouwwerk. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid op architectonische gronden dient ter toetsing te worden voorgelegd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.3.2 Afwijkingsmogelijkheid kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in de aanbouw of vrijstaand bijgebouw bij een woning (Omgevingsplan, artikel 21.5 jo. 21.4.1 bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg)

Er wordt alleen meegewerkt aan het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid indien wordt aangetoond dat door de afwijking geen onevenredige hinder op naastgelegen percelen ontstaat.

3.3.3 Mantelzorg

Het bouwen en gebruiken van percelen of bestaande bouwwerken ten behoeve van mantelzorg wordt voornamelijk geregeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (artikel 22.36, onder a, van de bruidsschat) en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl staan de technische bouwregels voor een mantelzorgwoning en is binnen kaders vergunningsvrij. Voorwaarden die nog in bestemmingsplannen stonden en afwijken van vergunningsvrije bepalingen zijn van rechtswege vervallen.

Een mantelzorgwoning is in principe vergunningvrij wanneer sprake is van intensieve zorg en ondersteuning die verder gaat dan wat je gebruikelijk voor elkaar doet als huisgenoten. In geval van controle moet aangetoond worden dat sprake is van een intensieve mantelzorg relatie.

Wanneer er (nog) geen sprake is van die intensieve mantelzorg, kan gekeken worden of via een omgevingsvergunning alsnog vergunning kan worden verleend.

Er kunnen zich op een perceel situaties voordoen waardoor de bestaande inrichting een beperking geeft en vergunningsvrije realisatie van mantelzorg niet mogelijk is. In artikel 2.25 van het Bbl staat welke bouwactiviteiten voor het technisch deel vergunningplichtig zijn. Dan geldt dat een afwijking van het omgevingsplan kan worden verleend ten behoeve van het bieden van mantelzorg in of vanuit een bijgebouw of een tijdelijke unit, onder de volgende voorwaarden:

- Het gebruik (dus de noodzaak van mantelzorg) is aantoonbaar en gelijk aan de uitgangspunten bij de vergunningsvrije regeling;
- Afwijking voor mantelzorg wordt slechts verleend bij een (bedrijfs)woning die krachtens het geldende omgevingsplan is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en als zodanig wordt gebruikt;
- Een vergunning wordt slechts verleend als voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is;
- De oppervlakte in gebruik voor een mantelzorgwoning bedraagt maximaal 80 m²;
- De maximale goot- en bouwhoogte maten van mantelzorgwoningen zijn de maten die genoemd worden in het omgevingsplan;
- Een tijdelijke woonunit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande (bedrijfs)woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
- Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- Er is geen sprake van mantelzorg bij recreatiewoningen of tijdelijke woningen;
- Plaatsing van de unit leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- De afwijking wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg nodig is en wordt geboden;
- Binnen 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg wordt de aangebrachte woonvoorziening verwijderd dan wel dient de woonunit verwijderd te worden. Daarbij dient het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig te zijn wat mogelijk is volgens het geldende omgevingsplan, dan wel wat mogelijk is via een afwijking mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning.

4 Buitenplanse Afwijking (BOPA)

4.1 Bevoegd gezag

De bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen ligt bij het college van B&W van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd (artikel 5.8 Omgevingswet). Tevens ligt de bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan op grond van beleid (de zogenaamde 'kleine of reguliere BOPA', voorheen de kruimelregeling) bij het college van B&W (artikel 22.10 Omgevingswet).

In artikelen 5.18 t/m 5.21 OW is geregeld dat voor een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het omgevingsplan opgenomen regels inzake afwijking of in gemeentelijke beleid op basis van de omgevingswet, de zogenaamde kleine of reguliere BOPA.

4.2 Algemene voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. de activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk;
2. seksinrichtingen, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven en horecabedrijven voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshops) zijn niet toegestaan;
3. de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied;
4. de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden;
5. de belangen van derden mogen door de activiteit niet onevenredig worden geschaad;
6. er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving;
7. er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en er moet voldaan worden aan de CROW normen voor o.a. parkeren;
8. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden of de initiatiefnemer legt op eigen kosten parkeerplaatsen aan in het openbaar gebied;
9. de ontwikkeling moet voldoen aan de eisen t.a.v. milieu;
10. de sociale veiligheid mag niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
11. de aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische, archeologische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
12. bij een monument dient er sprake te zijn van een positief advies van de ter zake bevoegde instantie/adviescommissie;
13. het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding ervan mag nooit ten koste gaan van noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein;
14. afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf (pand). Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning;
15. een aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan de indieningvereisten zoals vastgelegd in hoofdstuk 16 van de Omgevingswet.

4.3 Reservering

4.4 Gemeentelijke richtlijnen

Op basis van de volgende richtlijnen kan meegewerkt worden aan een kleine BOPA met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 2:

4.4.1 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen of buiten de bebouwde kom

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan als de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

Bij het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger is dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer is dan 150 m².

Aanvragen voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld.

4.4.1.a Bijbehorend bouwwerk bij een woning

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied van een woning binnen de bebouwde kom kan in afwijking van het omgevingsplan toestemming worden verleend. Hierbij gelden de voorwaarden die gesteld worden in het omgevingsplan, (bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg (2018), artikel 21.2.2):

- a. de gezamenlijk te bebouwen maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bepaald aan de hand van de in de navolgende tabel opgenomen staffel, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverkapt moet blijven; bij het bepalen van de maximum oppervlakte wordt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak niet meegerekend;



Oppervlakte perceel (m ²)	Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m ²)
Tot en met 300	50
Vanaf 300 tot en met 500	70
Vanaf 500 tot en met 750	80
Groter dan 750	100

- b. de maximum oppervlakte per bijbehorend bouwwerk bedraagt 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw zoveel als is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- d. indien de bestaande oppervlakte groter is dan de oppervlakte genoemd in lid a en b, geldt die oppervlakte als maximum;
- e. indien de bestaande oppervlakte groter is dan de oppervlakte genoemd in lid a en b, geldt die oppervlakte als maximum;
- f. bij meer dan twee-aaneen gebouwde woningen bedraagt de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3,3 m en bedraagt de maximum bouwhoogte 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer met een absoluut maximum van 4,0 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f bedraagt de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw bij meer dan twee-aaneen gebouwde woningen 5,5 m;
- h. bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen bedragen de maximum goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- i. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- j. de maximum bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt 3,0 m.

4.4.1.b Bijbehorend bouwwerk bij functies niet zijnde een woning

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Aanvragen voor een bijbehorend bouwwerk bij functies niet zijnde een woning worden per geval beoordeeld.

4.4.1.c Afwijkingsmogelijkheid bouwen gebouw ten behoeve van Mantelzorg

Voor afwijkingsmogelijkheden bij mantelzorgwoningen, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

4.4.1.d Afwijking voor bouwwerken/gebouwen ten behoeve van de verkoop agrarische producten

Indien binnen het agrarisch bouwvlak geen ruimte beschikbaar is voor gebruik of bouw van een verkoopruimte voor agrarische producten en/of deze niet goed te bereiken is voor bezoekers, kan een afwijkingsvergunning worden verleend, bij voorkeur voor enkelzijdige verkoopautomaten.

Eisen ten aanzien van een enkelzijdige verkoopautomaat:

- a. het betreft een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- b. er bestaat een directe relatie tussen de te verkopen producten en het agrarisch bedrijf;
- c. de toe te passen materialen passen bij het gebied, waarbij moet worden gedacht aan toepassing van donkere kleuren, hout, dakpannen of een golfplaat (ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit);
- d. de vormgeving en constructie van het bouwwerk is eenvoudig maar robuust;
- e. in de nabijheid van het bouwwerk is voldoende parkeergelegenheid;
- f. het plaatsen en gebruik van een verkoopautomaat op deze locatie leidt niet tot een aantasting van de verkeersveiligheid;
- g. het bouwwerk is niet voorzien van lichtreclame;
- h. de nokhoogte van het bouwwerk bedraagt maximaal 3,00 meter;
- i. de lengte van het bouwwerk bedraagt maximaal 3,00 meter;
- j. de breedte/ diepte van het bouwwerk bedraagt maximaal 1,50 meter (dat betreft de omvang automaat met beperkte ruimte om te vullen, ca. 90 cm);
- k. gemeten wordt de buitenmaat van het bouwwerk, dus exclusief overstekken (kleiner dan 1 meter).

Indien er sprake is van een tweezijdige automaat mag het bouwwerk een gebouw zijn. In aanvulling op de bovenstaande regels voor enkelzijdige automaten, geldt dan dat de breedte/ diepte van het gebouw, inclusief overstekken maximaal 2 meter mag bedragen.

4.4.1.e Afwijkingen i.v.m. woningaanpassing

Een zorgbehoefte (anders dan mantelzorg) is geen directe aanleiding voor extra bebouwing, bovenop de mogelijkheden van het omgevingsplan, vergunningsvrij bouwen en de beleidsregels. Immers, elke levensfase kan gepaard gaan met een behoefte aan extra bebouwing. Er kan uitsluitend worden afgevoerd van het omgevingsplan als onderbouwd wordt waarom bestaande bouwmogelijkheden of aanwezige schuren, qua maatvoering van aanpasbaar bouwen (technisch) onvoldoende of ongeschikt zijn voor levensloopbestendig gebruik. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied moet de afwijking toelaten. De eis ten aanzien van de minimaal te behouden buitenruimte zoals opgenomen in het betreffende omgevingsplan mag nooit worden onderschreden.

4.4.1.f Aanwezige bouwwerken

Voor verlening van een omgevingsvergunning komt in aanmerking het gebruik van legale bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Toetsing en reikwijdte worden bepaald door de ter plaatse geldende regels binnen het omgevingsplan.

4.4.2 Gebouwen ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor gebouwen ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen die voldoen aan de bepalingen van dit afwijkingenbeleid, waarbij de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

4.4.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde of gedeelte van een bouwwerk

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Aanvragen voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde anders dan in dit beleid genoemd worden per geval beoordeeld.

4.4.3.a Afwijking voor erfafscheidingen niet gelegen in achtererfgebied of gelegen in het achtererfgebied en grenzend aan openbaar (toegankelijk) gebied

Voor een erfafscheiding niet gelegen in achtererfgebied of gelegen in het achtererfgebied en grenzend aan openbaar (toegankelijk) gebied kan in afwijking van het omgevingsplan toestemming worden verleend. Hierbij gelden binnen de Bebouwde Kom Woudenberg (Omgevingsplan bestemmingsplan, Bebouwde Kom 2018), de volgende voorwaarden:

- a. De maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. De maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. De maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 1,0 m;
- d. In afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50% transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.

4.4.3.b Afwijking voor toegangspoorten/sierhek niet gelegen in achtererfgebied van de woning

Toegangspoorten niet gelegen in het achtererfgebied zijn enkel in afwijking met het omgevingsplan toegestaan indien zij in ieder geval voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. De toegangspoort moet minimaal 1,5 m teruggeplaatst zijn ten opzichte van de erfgrans;
- b. De toegangspoort moet passen bij de architectuur van het hoofdgebouw (ter toetsing bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit);
- c. Stenen elementen in de toegangspoort mogen maximaal 2 meter hoog zijn;
- d. De toegangspoort moet voor 50% van het oppervlak open zijn;
- e. De toegangspoort mag een maximale breedte (doorgang) van 7 meter en een maximale hoogte van 2,5 meter hebben.

4.4.3.c Afwijkingen voor hekwerken op het hoofdgebouw

In afwijking van het omgevingsplan wordt een hekwerk op het hoofdgebouw toegestaan. Hierbij gelden de voorwaarden binnen de Bebouwde Kom (Omgevingsplan bestemmingsplan, Bebouwde Kom Woudenberg 2018):

- a. Het hekwerk op een dakterras dient 2 meter vanaf de erfgrens te zijn gesitueerd;
- b. Het hekwerk dient voor minimaal 80% van het oppervlak open te zijn;
- c. Het hekwerk dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- d. Het hekwerk mag maximaal 1,50 meter hoog zijn;

4.4.3.d Afwijkingen voor hekwerken op een bijbehorend bouwwerk

In afwijking van het omgevingsplan wordt een hekwerk op een aanbouw toegestaan indien er in ieder geval wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het hekwerk op het bijbehorend bouwwerk dient op minimaal 2 meter van de erfgrens te zijn gesitueerd;
- b. Het hekwerk dient voor minimaal 80% van het oppervlak open/transparant te zijn;
- c. Het hekwerk dient ondergeschikt te zijn aan de aanbouw;
- d. Het hekwerk mag maximaal 1,50 meter hoog zijn;
- e. De aanbouw bevindt zich aan de achtergevel van het hoofdgebouw.

4.4.3.e Afwijkingen voor een trap van tuin naar balkon of dakterras

In afwijking van het omgevingsplan wordt een trap naar een balkon of dakterras toegestaan indien er in ieder geval wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De hoogte van het hekwerk van de trap mag niet hoger zijn de hoogte van het hekwerk op het terras;
- b. De trap dient op minimaal 1 meter uit de erfgrens geplaatst te worden;
- c. Het plaatsen van de trap is alleen toegestaan indien op de eerste etage de woonkamer is gesitueerd;
- d. Het balkon of (dak)terras bevindt zich aan de achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. De realisatie van de trap heeft niet tot gevolg dat er een extra woning gerealiseerd wordt.

4.4.3.f Afwijkingmogelijkheid oprichten overkapping bij een bedrijf buiten het bouwvlak en op minder dan drie meter afstand van de zij- en/of achterste perceelsgrens

Overkappingen gelegen buiten het bouwvlak en binnen een afstand van drie meter van de zij-of achter perceelsgrens die in afwijking van het omgevingsplan worden toegestaan, moeten in ieder geval voldoen aan de voorwaarde dat het perceel ten allen tijden goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

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

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor dakkapellen en gelijksoortige uitbreidingen mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

Aanvragen voor dakkapellen en gelijksoortige uitbreidingen worden per geval beoordeeld.

4.4.4.a Afwijking voor een dakopbouw

Een afwijking van het omgevingsplan wordt verleend voor een dakopbouw ten behoeve van een woning of een ander gebouw voor ten hoogste een afwijking van 10% van de bestaande maten. De dakopbouw moet voldoen aan de algemene eisen van welstand zoals opgenomen in onze Nota ruimtelijke kwaliteit en naar het oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waarbij in geval zorgvuldig rekening wordt gehouden met eerdere (legale) precedënten op naburige woningen met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen. Een dakopbouw is uitsluitend mogelijk op het hoofdgebouw.

4.4.5 Een antenne-installatie

Aan aanvragen voor afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van het plaatsen van een antenne-installatie wordt alleen meegewerkt indien wordt voldaan aan de criteria zoals opgenomen in het antennebeleid. Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor een antenne-installatie die niet hoger is dan 40 m.

4.4.6 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor gebouwen ten behoeve van een warmtekrachtkoppeling, mits de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Onder warmtekrachtkoppeling wordt verstaan de gecombineerde opwekking van warmte en elektriciteit of mechanische energie door verstoking van een brandstof, waarvan de warmte nuttig gebruikt wordt, anders dan voor de productie van elektriciteit.

Aanvragen voor een installatie anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld.

4.4.7 Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen. De overwegingen bij de aanvraag om af te wijken dienen zorgvuldig te zijn onderbouwd.

Aanvragen voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld.

4.4.8 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk als de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Aanvragen voor gebruik anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld.

4.4.9 Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk als de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Aanvragen voor gebruik anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld.

4.4.9.a Gebouw, een woning of woongebouw

Er wordt geen afwijking van het omgevingsplan verleend voor het omzetten van een woning of woongebouw in een andere functie. Er is al een tekort aan woningen binnen de gemeente.

4.4.9.b Gebruik van een woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Afwijking wordt verleend voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen onder de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten of voorbereiding van een catering op locatie elders.

4.4.9.c Gebruik van een woning voor de uitoefening van langdurige zorg aan minderjarigen

Afwijking wordt verleend voor het gebruik van een woning voor langdurige opvang van minderjarigen onder de voorwaarden dat:

- a. uitsluitend minderjarigen worden opgevangen;
- b. indien er sprake is van verlengde jeugdhulp dan is het, in afwijking van het bepaalde onder sub toegestaan personen tot 23 jaar op te vangen;
- c. de opgevangen personen onder voogdij zijn geplaatst;
- d. de voogd(en) zelf in het gezinshuis wonen;
- e. de opgevangen personen in het gezinshuis wonen en samen met de voogd(en) en een huishouden vormen;
- f. er maximaal vijf personen tegelijkertijd worden opgevangen;
- g. de opvang van een persoon in principe duurt tot de dag waarop de betreffende persoon de leeftijd van 18 jaar bereikt indien sprake is van verlengde jeugdhulp zoals bepaald onder sub b duurt de opvang tot de dag waarop de betreffende persoon de leeftijd van 23 jaar bereikt.

4.4.9.d Gebruik van een aan- en uitbouw en bijgebouw ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan huis gebonden beroep

Afwijking voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende bij het hoofdgebouw, wordt niet verleend ten behoeve van het gebruik als bed & breakfast. Daarnaast dient er aan de voorwaarden genoemd onder 4.4.9.b te worden

voldaan en moet worden aangetoond dat er geen onevenredige hinder op naastgelegen percelen ontstaat.

4.4.9.e Gebouw, geen woning of woongebouw zijnde

Slechts bij hoge uitzondering wordt een afwijking van het omgevingsplan verleend. Een functieverandering naar een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) is in ieder geval niet toegestaan. Voor andere functieveranderingen dienen de overwegingen om van het omgevingsplan af te wijken zorgvuldig te zijn onderbouwd. In de onderbouwing dient in ieder geval aangegeven te worden waarom:

- de veranderde maatschappelijke behoefte deze ontwikkeling noodzakelijk maakt;
- de nieuwe functie past binnen de omgeving;
- er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk in de omgeving ontstaat;
- de nieuwe functie geen onevenredige negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving;
- de ruimtelijke uitstraling van de nieuwe functie past binnen of aansluit bij het (woon)gebied.

4.4.9.f Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Er wordt geen afwijking van het omgevingsplan verleend voor het veranderen van de bestaande functie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4.10 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk als de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Voor zover wij hebben kunnen nagaan voldoet geen enkele recreatiewoning in Woudenberg aan deze bepalingen. Aanvragen voor gebruik anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld.

4.4.11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk als de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd. Aanvragen voor gebruik anders dan in dit beleid worden per geval beoordeeld. Er wordt alleen medewerking verleend aan een aanvraag als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er mag geen permanente/onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving;
2. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het CROW opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
3. de aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet onherstelbaar worden beïnvloed door de activiteit;
4. de afwijking wordt terughoudend toegepast voor tijdelijke afwijking. Indien sprake is van een permanente behoefte dan kan uitsluitend een permanente vergunning worden verleend;
5. voor het organiseren van evenementen wordt alleen van het omgevingsplan afgeweken voor maximaal drie evenementen per jaar per gebied binnen het omgevingsplan en voor een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

5 Afwijken met goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (BOPA met adviesrecht)

5.1 Adviesrecht gemeenteraad

De bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan waarbij de activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), ligt bij het college van B&W (artikelen 5.8 -5-14 Omgevingswet). Het college heeft de mogelijkheid deze bevoegdheid te mandateren aan de afdeling die de omgevingsvergunningen verleent.

De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is onder de Omgevingswet vervallen. In plaats daarvan is er een adviesrecht van de gemeenteraad voor bepaalde typen BOPA. De gemeenteraad moet daarbij vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b Omgevingswet).

De raad heeft 27 januari 2022 besluit genomen over categorieën voor adviesrecht. Dat is dus een verzaamd, bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. Het college van B&W mag daar niet van afwijken. Voor niet-aangewezen gevallen heeft de gemeenteraad geen adviesrecht.

6 Herziening omgevingsplan

6.1 Gemeentelijke richtlijnen

De gemeenteraad van Woudenberg heeft op 30 oktober 2008 besloten om in principe af te zien van het toepassen van destijds artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (nu artikel 16.65 OW). Dit houdt in dat de gemeente Woudenberg een voorkeur heeft voor het direct wijzigen van het omgevingsplan en terughoudend te zijn ten aanzien van het toepassen van 'grote/uitgebreide' BOPA's.

Een BOPA heeft voor de eigenaar van een perceel, de omwonenden en voor de gemeentelijke organisatie geen voordelen, maar enkel nadelen ten opzichte van een wijziging van het omgevingsplan: voor elke verandering aan een pand moet weer een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen worden. Het besluit van de gemeenteraad heeft dan ook ten doel om in voorkomende gevallen een zo efficiënt mogelijke procedure te volgen. Gezien de definitieve vorm geeft de gemeente Woudenberg de voorkeur aan omgevingsplan herzieningen boven uitgebreide BOPA's.

Zie H2, en in het bijzonder paragraaf 2.5.7, voor de algemene voorwaarden bij afwijkingen.

Ook wordt verwezen naar het 'Handboek omgevingsplan gemeente Woudenberg' van d.d. 1 september 2023. Het handboek beschrijft het proces om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan.

7 Slotbepalingen

7.1 Overeenkomst nadeelcompensatie en kostenverhaal

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het omgevingsplan overeenkomstig hoofdstuk 4 (artikelen 4.4.7, 4.4.9 en 4.4.11) en hoofdstuk 6 van deze beleidsregels, dient een overeenkomst tot nadeelcompensatie te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente (artikel 13.3c en Afdeling 15.1 van de Omgevingswet).

Daar waar kosten gemaakt moeten worden voor aanpassing aan de openbare ruimte om een ontwikkeling waarvoor middels dit afwijkingenbeleid toestemming gegeven wordt, feitelijk te kunnen realiseren, zal conform de nota plankosten, een (anterieure) overeenkomst gesloten worden en zijn de kosten voor rekening van de veroorzaker.

Het betreft afwijkingen met toepassing van artikel 5.16 OW en afwijkingen conform hoofdstuk 5 en 6 van deze beleidsregels.

7.2 Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Woudenberg is gelegenheid tot inspraak geboden over de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden.

Na publicatie lagen de ontwerpbeleidsregels gedurende zes weken ter visie. Gedurende deze termijn is een ieder de mogelijkheid gegeven om schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze(n) op deze regels te geven. Tevens is de gemeenteraad in kennis gesteld over de ontwerpbeleidsregels.

Er zijn geen reacties op het ontwerp ingekomen.

7.3 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de dag van publicatie.

7.4 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden tijdelijk Omgevingsplan 2025'.

Aldus vastgesteld 7 september 2025,

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Z. van den Boogaard
Secretaris

M. Jansen-van Harten
Burgemeester

Bijlage 1 – Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. **Aan- en uitbouw:** een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
2. **Aangebouwd bijgebouw:** een direct aan het hoofdgebouw gebouwd bijgebouw;
3. **Aan-huis-gebonden beroep:** een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. **Achtererfgebied:** erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
5. **Achtergevel:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
6. **Antennedragers:** antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
7. **Antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
8. **Bebouwde kom:** de op grond van de gemeentelijke bouwverordening vastgestelde bebouwde komgrenzen;
9. **Bestaand bouwwerk:** bouwwerk zoals laatstelijk vergund zonder toepassing van afwijkmogelijkheden.
10. **Bestaand gebruik:** het gebruik, incl. overgangsrecht, dat op grond van het omgevingsplan is toegelaten;
11. **Bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of andere bouwwerk met een dak;
12. **Bijgebouw:** een al dan niet vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, vorm, constructie of afmetingen onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
13. **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
14. **Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
15. **Commissie ruimtelijke kwaliteit:** de door de gemeente aangewezen commissie die adviseert of een gebouw binnen het welstandsbeleid van de gemeente past;
16. **Dakkapel:** een dakkapel is een uitspringend dakvenster, aangebracht op een hellend dakvlak en aan alle zijden omgeven door het desbetreffende dakvlak met een breedte van minimaal één dakpan;
17. **Daknok:** hoogste punt van een schuin dak;
18. **Dakvoet:** laagste punt van een schuin dak;
19. **Dakopbouw:** een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
20. **Erf:** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover het omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden. Tot het erf behoort ook aangekocht snippergroen;
21. **Erker:** een kleine grondgebonden uitbreiding van één bouwlaag aan de voorgevel en/of zijgevel van een woning;
22. **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. **Hoofdgebouw:** een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming de belangrijkste is;
24. **Huishouden:** een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning.
25. **Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:** het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht geldt, waarbij het vloeroppervlak voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten maximaal 50 m² mag bedragen; tot kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt tevens het bieden van bed&breakfast gerekend tot een maximum van 3 kamers;
26. **Mantelzorg:** langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

27. **Mantelzorgwoning:** een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;
28. **Mantelzorgwoning, tijdelijke unit:** een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;
29. **Openbaar toegankelijk gebied:** weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 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;
30. **Openbare weg:** weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;
31. **Overkapping:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak, met maximaal 1 wand;
32. **Peil:** voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Voor gebouwen in andere gevallen en voor bijbehorende bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk / het gebouw, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
33. **Permanente bewoning:** bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
34. **Recreatiewoning:** een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
35. **Uitbreiding:** een aan- of uitbouw aan een hoofdgebouw;
36. **Verlengde Jeugdhulp:** jeugdhulp die de gemeente in specifieke situaties in kan zetten voor jongeren van 18-23 jaar.
37. **Voorerfgebied:** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
38. **Voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
39. **Voorgevelrooilijn:** voorgevelrooilijn als bedoeld in het omgevingsplan of de gemeentelijke bouwverordening;
40. **Woning:** een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
41. **Wonen:** huisvesting van een gezin in een woning, of een aan het gezin gelijk te stellen samenlevingsverband (zie definitie huishouden).
42. **Zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
43. **Zijgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Wijze van meten

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

1. **de breedte en lengte of diepte van een gebouw** tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.
2. **de oppervlakte van een gebouw** tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.
3. **de inhoud van een gebouw** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
4. **de goothoogte van een gebouw** tussen het peil en de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.
5. **de bouwhoogte van een gebouw** tussen het peil en de bovenkant van het gebouw.
6. **de bouwhoogte van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde** tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
7. **de bouwhoogte van een antenne-installatie**
 - a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
 - b. ingeval van een op of aan een bouwwerk geplaatste (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.
8. **afstanden** afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.