

Beoordelingsregels buitenplanse afwijkingen gemeente Lopik 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik;

gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluiten vast te stellen de:

Beoordelingsregels buitenplanse afwijkingen gemeente Lopik 2025

HOOFDSTUK 1. Inleiding en doelstelling

Paragraaf 1.1. Aanleiding en wettelijk kader

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Met de komst van de Omgevingswet is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vervallen en de hierbij horende kruimelgevallen¹, zoals opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiermee is de basis voor de 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht', geldend vanaf 6 maart 2019 (het zogenoemde afwijkingenbeleid), vervallen. In deze beleidsregels waren aanvullende richtlijnen opgenomen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanregels.

Met de komst van de Omgevingswet is ook het verschil in procedures van aanvragen die niet passen binnen het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) vervallen. Alle aanvragen die niet passen binnen het omgevingsplan (en waar oor binnenplannen afwijken niet mogelijk is), vallen onder de buitenplanse omgevingsactiviteit (hierna: de bopa). In Lopik wordt voor deze bopa's geen onderscheid gemaakt tussen kleine en grote bouwactiviteiten. Ook in de leges wordt geen onderscheid gemaakt. Dit heeft als gevolg dat voor aanvragen voor kleine afwijkingen dezelfde leges worden geheven als voor grote afwijkingen. Dit is onwenselijk. Kleine afwijkingen zijn hierdoor minder betaalbaar. Daarom is besloten onderscheid te maken tussen kleine bopa's, midden bopa's en bopa's. Waarbij elke categorie andere leges heeft.

Op 1 januari 2025 is de Verordening op de heffing en invordering van leges 2025 voor Lopik in werking getreden². In hoofdstuk 2 van de Tarieventabel is onderscheid gemaakt in leges voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit en midden buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierdoor is er onderscheid in de tarieven voor de bopa gemaakt. Met deze aanpassing van de leges worden kleinere afwijkingen van het omgevingsplan betaalbaarder.

Verder bleek ook beleid wenselijk met richtlijnen voor het al dan niet verlenen van medewerking aan kleinere initiatieven. Vergelijkbaar met het voormalige afwijkingenbeleid voor kruimelgevallen. Daar wordt met dit beleid in voorzien. Zo is het voor de aanvrager duidelijk welke richtlijnen wij gebruiken. Daarnaast kunnen de beoordelingsregels door de casemanager worden gebruikt als motivering voor het wel of niet verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

De bopa blijft ongewijzigd, met uitzondering van de kleine- en midden bopa waaraan eenvoudiger kan worden meegewerkt. Als een bepaald onderwerp wel in dit beleid is opgenomen, maar de aanvraag niet voldoet aan de gestelde beoordelingsregels, dan wordt in beginsel niet meegewerkt aan een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat er vergunningvrij mogelijkheden zijn, het omgevingsplan mogelijkheden biedt en er vaak ook de mogelijkheid is voor binnenplannen afwijken. Als daar niet aan wordt voldaan, komen we uit bij de bopa's.

Deze beoordelingsregels uit dit beleid voor kleine- en midden bopa's gelden niet voor beschermde dorpsgezichten en monumenten. In deze gevallen wordt afwijking van het omgevingsplan altijd per geval beoordeeld.

Tot slot wordt opgemerkt dat de Nota Kostenverhaal op alle bopa's ziet, dus ook op de kleine en midden bopa's. Dat kan betekenen dat we aanvrager vragen een overeenkomst ten behoeve van nadeelcom-

1) Kruimelgevallen: aanvragen omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht verleend konden worden.

2) Op 1 januari 2025 is de Verordening op de heffing en invordering van leges 2025 in werking getreden. In hoofdstuk 2 is onderscheid gemaakt in leges voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit en midden buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

pensatie te ondertekenen, voordat we verder gaan met de aanvraag. Dit vanwege de rechtszekerheid van omwonenden van een plan en ter bescherming van de rechtszekerheid.

Paragraaf 1.2. Doel beleid

In dit beleid is opgenomen welke activiteiten onder de kleine en midden bopa vallen. Daarmee kunnen aanvragers zien welke leges zijn verbonden aan welke activiteit. Ook zijn in dit beleid de beoordelingsregels opgenomen voor de kleine en midden bopa. Zo weten aanvragers op welke wijze hun aanvraag wordt getoetst.

Paragraaf 1.3 Vergunningvrij bouwen

Met de komst van de Omgevingswet is niet alleen de kruimelgevallenregeling gewijzigd, ook is de regeling over vergunningsvrije bouwwerken gewijzigd. Onder de Omgevingswet kan bij bouwen sprake zijn van een technische bouwactiviteit en een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Dit beleid en daarbij behorende beoordelingsregels gaan over omgevingsplanactiviteiten. Een omgevingsplanactiviteit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan een verbod staat, en/of die in strijd is met het omgevingsplan.

Het Rijk heeft bij beide activiteiten (technisch en omgevingsplanactiviteit bouwen) een aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. De activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt vanuit het Rijk, staan in het Besluit bouwweken leefomgeving (Bbl). Zo is bijvoorbeeld voor een dakkapel in het achterdakvlak geen vergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit. Daarnaast kan de gemeente zelf ook activiteiten vergunningvrij maken. Het omgevingsplan bepaalt voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunning nodig is. Ook staat in het omgevingsplan als deze vergunningplicht niet geldt of onder voorwaarden vervalt.

Dit beleid is geschreven voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, de bopa's. Het is belangrijk om te weten dat er vergunningvrij of via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit al mogelijkheden zijn om aan bouwactiviteiten medewerking te verlenen.

Uitzonderingen op algemene regeling vergunningvrij bouwen

Voor bouwactiviteiten die betrekking hebben op monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en archeologische erfgoed gelden uitzonderingen voor het vergunningvrij bouwen. Deze uitzonderingen gelden ook voor de kleine- en midden bopa's. Wanneer sprake is van bouwactiviteiten binnen het beschermd dorpsgezicht of bij monumenten zijn deze beoordelingsregels niet van toepassing.

Paragraaf 1.4. Bevoegdheden

Medewerking verlenen aan een afwijking van de regels van het omgevingsplan blijft een bevoegdheid en geen plicht. Er moet altijd deugdelijk worden gemotiveerd waarom wel of geen medewerking wordt verleend. Dit beleid voorziet in die motivering voor de kleine bopa's en soms ook voor de midden bopa's. Het beleid geeft criteria waarbinnen medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan. Daarbij is steeds gemotiveerd aangegeven hoe tot deze criteria is gekomen en welke belangen daarbij zijn afgewogen.

Paragraaf 1.5 Begrippen

In dit beleid zijn geen begripsbepalingen opgenomen. Voor de begripsbepaling verwijzen wij u naar de begrippen zoals opgenomen in de Omgevingswet, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (bruidsschat).

Paragraaf 1.6 Achtererfgebied

De begripsbepaling van achtererfgebied vindt u in bijlage I van het Bbl. Bij woningen kan alleen van achtererfgebied worden gesproken, als deze gronden een woonbestemming hebben of als wonen daar is toegestaan. Gronden gelegen binnen andere bestemmingen, zoals groen, natuur of tuin vallen niet binnen het achtererfgebied.

Paragraaf 1.7 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Naast toetsing aan deze beoordelingsregels worden kleine- en midden opa's altijd getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Lopik. Hierbij wordt bij bouwwerken gekeken naar het uiterlijk en de plaatsing daarvan.

H O O F D S T U K 2. Onderscheid kleine- en midden bopa's

Paragraaf 2.1. Onderscheid kleine- en midden bopa's

Gemeente Lopik maakt onderscheid in drie verschillende soorten bopa's, de kleine bopa, midden bopa en bopa. In dit hoofdstuk staat welke ruimtelijke omgevingsplanactiviteiten vallen onder een kleine of een midden bopa. Vervolgens staan de beoordelingsregels in hoofdstuk 3 en 4. Als er een aanvullende motivering nodig is naast de beoordelingsregels staat dit aangegeven, ook waarom dit nodig is.

Kleine- en midden bopa's onderscheiden zich bij de beoordeling voornamelijk van de aanvraag van de bopa's voor wat betreft de motivering van het besluit. Bij beoordeling van een kleine bopa is vaak geen ruimtelijke afweging nodig, behalve toetsing aan deze beoordelingsregels. Een midden bopa betreft ook een relatief simpele aanvraag, maar voor deze aanvragen is het lastiger beoordelingsregels op stellen. Daarom is een motivering nodig waarom medewerking wel of niet gewenst is.

Paragraaf 2.2. Kleine- en midden bopa's

Kleine bopa's

Onder kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteiten worden verstaan omgevingsvergunningaanvragen in strijd met het omgevingsplan voor:

- Realiseren van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan bij een woning in het achtererfgebied
- Realiseren van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan in het achtererfgebied bij niet-woonfuncties
- Uitbreiding van een woning in het voorerfgebied met een erker
- Bergingen en overkappingen in het voorerfgebied
- Erf- en perceelafscheidings
- Vlaggenmasten
- Schuilhutten in het buitengebied
- Dakkapel in het voordakvlak en het zijdakvlak grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied
- Dakkapellen in het achterdakvlak
- Dakopbouw bij woningen
- Tijdelijke woonunit
- Evenementen (gebruik)

Midden bopa's

Onder midden buitenplanse omgevingsplanactiviteiten worden verstaan omgevingsvergunningaanvragen in strijd met het omgevingsplan voor:

- Realiseren van een bijbehorend bouwwerk in verband met huisvesting van mantelzorg
- Uitbreiding van een woning door middel van een kelder
- Dakopbouw bij niet-woningen
- Verhogen bouwhoogte (nok en/of goothoogte)
- Gevelwijzigingen
- Kleinschalige windmolens
- Kleinschalige zonnestroomsystemen (zonnepaneelinstallaties)
- Paardenbak in het buitengebied
- Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde
- Dakterrassen
- Bouwdeel van ondergeschikte aard
- Bouwwerken voor een infrastructurele of openbare voorziening
- Antenne-installatie
- Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder w, van de Elektriciteitswet 1998
- Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied
- Gebruik als logiesfunctie voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen
- Toestaan van activiteiten bij woningen voor bij de functie van wonen passende activiteiten
- Ten aanzien van het gebruik van andere gebouwen dan woningen

HOOFDSTUK 3. Beoordelingsregels kleine bopa's

Paragraaf 3.1. Bijbehorende bouwwerken

Realiseren van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan bij een woning in het achtererfgebied

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat een uitbreiding van een woning in het achtererfgebied is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100

- m², echter met dien verstande dat het college op grond van een positieve stedenbouwkundige beoordeling voor tijdelijke bebouwing voor huisvesting in verband met mantelzorg een grotere oppervlakte kan toestaan tot ten hoogste 90 m²,
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- b. bij een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw de goothoogte niet hoger is dan de eerste volledige bouwlaag boven het maaiveld, maar maximaal 4 meter, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.

Motivering

Het omgevingsplan biedt met uitzondering op de binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken aanzienlijke mogelijkheden om een woning in het achtererfgebied uit te breiden of een losstaand bijbehorend bouwwerk te realiseren of te vergroten. Hierbij dient te worden voldaan aan de regels die in het tijdelijke deel van het zijn opgenomen. Met bovenstaande beoordelingsregels worden deze mogelijkheden vergroot voor die gevallen waar extra uitbreiding wenselijk is.

Realiseren van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan in het achtererfgebied bij niet-woonfuncties

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied bij niet- woonfuncties is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de gezamenlijke oppervlakte van alle, al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan 150 m²;
- de bouwhoogte niet hoger is dan 5 meter;
- indien gelegen buiten de bebouwde kom, is de bouwhoogte niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een (agrarisch) bedrijf.

Motivering

Het omgevingsplan biedt met de uitzondering op de binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken aanzienlijke mogelijkheden om bij niet-woonfuncties bijbehorend bouwwerken of uitbreiding daarvan te realiseren. Hierbij dient te worden voldaan aan de regels die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Met bovenstaande beoordelingsregels worden deze mogelijkheden vergroot voor die gevallen waar extra uitbreiding wenselijk is.

Buiten de bebouwde kom kan een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een bedrijf hoger dan 5 meter gerealiseerd worden aangezien dit vaak nodig is voor de bedrijfsvoering. De hoogte sluit aan bij de hoogte van de bestaande bebouwing, waarbij bijbehorende bouwwerken altijd ondergeschikt blijven aan de hoofdbebouwing, dan wel het hoofdgebouw.

Uitbreiding van een woning in het voorerfgebied met een erker

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat erkers in het voorerfgebied van een woning zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw
- de breedte van de erker niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
- de bouwhoogte van de erker niet meer bedraagt dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, gemeten boven vloerpeil;
- de oppervlakte van de erker niet meer bedraagt dan 7,5 m²;
- de afstand van de erker tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 1,5 meter;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0,5 meter bedraagt dan wel dat deze, mits gekoppeld met een erker van de burens, in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

Motivering

Een erker wordt veelal gebouwd ter vergroting van de woonkamer of de keuken. Tegen het verlenen van medewerking aan een dergelijk verzoek bestaan in de meeste situaties geen stedenbouwkundige bezwaren, mits voldaan wordt aan bovengenoemde criteria. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven dient te worden uitgegaan van identieke erkers binnen eenzelfde bouwblok en/of straat. Als binnen hetzelfde bouwblok en/ of straat al eerder een erker is gebouwd dient deze erker als voorbeeldplan te worden beschouwd.

Bergingen en overkappingen in het voorerfgebied

Het realiseren van een overkapping of losstaande een berging in het voorerfgebied vallen onder de kleinere initiatieven. Om deze reden valt deze activiteit in Lopik onder de kleine bopa. Voor bergingen en overkappingen in het voorerfgebied zijn geen beoordelingsregels opgesteld. Per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de afwijking ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is en er noodzaak is voor plaatsing van een overkapping of berging in het voorerfgebied.

Motivering

Er bestaat een steeds grotere behoefte aan mogelijkheden om ook op het voorerf een (fietsen)berging of overkapping te bouwen. Een overkapping of losstaande berging wordt veelal in het voorerf geplaatst om extra bergruimte te creëren en worden veelal gebuikt voor het stallen van fietsen, rolcontainers of andere gebruiksvoorwerpen. Tegen het verlenen van medewerking aan een dergelijk klein verzoek bestaan in de meeste situaties geen stedenbouwkundige bezwaren, mits de bebouwing qua oppervlakte en hoogte in het voorerfgebied ondergeschikt blijft aan het hoofgebouw en de noodzaak is aangetoond.

Paragraaf 3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde Erf- en perceelafscheidings

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat erf- of perceelafscheidings in het voorerfgebied of in een achtererfgebied dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevel;
- de hoogte van de erf- of perceelafscheiding vanaf het aansluitende terrein is niet meer dan 2 meter;
- de erf- of perceelafscheiding grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied moet voor in totaal 50% van de gehele afscheiding bestaan uit een transparant rasterwerk dat open van structuur is en zich leent voor begroeiing;
- de erf- of perceelafscheiding geen hinder of gevaar oplevert voor het verkeer.

Motivering

Vergunningvrij en het omgevingsplan bieden al veel mogelijkheden voor het plaatsen van erf- en perceelafscheidings. Maar niet voor plaatsing in het voorerfgebied of achtererfgebied dat grenst aan het openbaar gebied.

Bij woningen mag in beginsel nooit een hogere erf- of perceelafscheiding worden gebouwd dan 1 meter, als deze in een voorerfgebied of een achtererfgebied dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, wordt gebouwd. Er is veel behoefte aan hogere afscheidings bij woningen. Met name bij grotere percelen en hoekpercelen grenzend aan het openbaar gebied. Met deze beoordelingsregels wordt in deze behoefte voorzien. Door de regel te stellen dat 50% van de afscheiding, grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied, dient te bestaan uit een transparant rasterwerk dat zich leent voor begroeiing blijft het straatbeeld open en voldoende groen.

Vlaggenmasten

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat vlaggenmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- een vlaggenmast wordt geplaatst op een gebouwerf;
- per gebouwerf is één vlaggenmast toegestaan;
- een vlaggenmast is niet hoger dan 10 meter.

Motivering

Artikel 2.29 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) maakt één vlaggenmast van 6 meter per gebouwerf vergunningvrij mogelijk. Voor die gevallen waar een hogere vlaggenmast gewenst is of bij bedrijventerreinen waar meerdere vlaggenmasten per gebouwerf wenselijk zijn, zijn bovenstaande beoordelingsregels opgesteld. Tegen het verlenen van medewerking aan het plaatsen van vlaggenmasten bestaan in de meeste situaties geen stedenbouwkundige bezwaren als wordt voldaan aan de opgestelde beoordelingsregels.

Schuilhutten in het buitengebied

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat schuilhutten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- gelegen in het buitengebied;
- de schuilhut wordt geplaatst nabij bebouwing;
- als geen bebouwing aanwezig is wordt de schuilhut geplaatst aan de rand van het perceel, bij voorkeur in een hoek, aansluitend op aanwezige bosschages, waterlopen of erfafscheidings;
- alleen toegestaan voor het bieden van schuil-, voeder-, en verzorgingsmogelijkheden voor vee

- e. gelegen op een perceel van minimaal 5000 m² en niet op 'sniepen';
- f. de schuilhut bedraagt niet meer dan 15 m²;
- g. de goot- en nokhoogte van de schuilhut bedraagt niet meer dan respectievelijk 2 en 3,5 meter.

Motivering

Lopik is een gemeente met veel agrarische gronden. Daarop kunnen schuilhutten voor het vee worden geplaatst. Deze schuilhutten bieden het vee in het open weiland de benodigde schuil-, voeder- en verzorgingsmogelijkheden. Tegen het verlenen van medewerking aan schuilhutten bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren als wordt voldaan aan de opgestelde beoordelingsregels.

Paragraaf 3.3 Uitbreiding van een gebouw

Dakkapellen in het voordakvlak en het zijdakvlak grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied

Dakkapellen in het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van een woning, zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. voorzien van een plat dak;
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak; en
- f. de breedte van de dakkapel(len) totaal niet meer bedraagt dan 50% van de dakbreedte.

Motivering

Artikel 2.29 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) maakt een dakkapel in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak onder voorwaarden vergunningvrij mogelijk. Een dakkapel in het voordakvlak is niet zonder vergunning te realiseren. Voor een dakkapel in het voordakvlak en die gevallen waar in het zijdakvlak een grotere dakkapel wenselijk is zijn deze beoordelingsregels opgesteld. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven dient uitgegaan te worden van identieke dakkapellen binnen eenzelfde bouwblok en/ of straat. Als binnen hetzelfde bouwblok en/ of straat al eerder een dakkapel is geplaatst dient deze dakkapel als voorbeeldplan te worden beschouwd.

Dakkapellen in het achterdakvlak

Dakkapellen in het achterdakvlak of zijdakvlak van een woning, zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de dakkapel wordt gebouwd op een hoofdgebouw;
- b. de dakkapel is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Motivering

Artikel 2.29 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) maakt een dakkapel in het achterdakvlak onder voorwaarden vergunningvrij mogelijk. Voor die gevallen waar in het achterdakvlak een grotere dakkapel nodig is zijn deze beoordelingsregels opgesteld. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven dient uitgegaan te worden van identieke dakkapellen binnen eenzelfde bouwblok en/of straat. Als binnen hetzelfde bouwblok en/of straat al eerder een dakkapel in het achterdakvlak is geplaatst dient deze dakkapel als voorbeeldplan te worden beschouwd.

Dakopbouw bij woningen

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat dakopbouwen, bij woningen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de dakopbouw wordt gebouwd op het hoofdgebouw;
- b. de nokhoogte ligt maximaal 1 meter (3/4 dakpannen) boven de nokhoogte van de woning;
- c. de goothoogte van de dakopbouw ligt onder de bestaande nok van de woning;
- d. bij een tussenwoning is de breedte van de dakopbouw gelijk aan de woningbreedte of tussen de schoorstenen;
- e. bij hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is de afstand tot de zijrand(en) van het dak minimaal 0,5 meter;
- f. de dakhelling is identiek aan de dakhelling van het bestaande dak;
- g. de dakopbouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Motivering

Aan uitbreiding van een woning met een extra bouwlaag door middel van een dakopbouw wordt alleen medewerking verleend als het bestaande bouwblok daar aanleiding toe geeft. Hierbij dient te worden voldaan aan bovenstaande beoordelingsregels. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven dient uitgegaan te worden van identieke dakopbouwen binnen eenzelfde bouwblok en/ of straat. Indien binnen hetzelfde bouwblok en/of straat al eerder een dakopbouw is geplaatst dient deze als voorbeeldplan te worden beschouwd.

Paragraaf 3.4 Ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste vijftien jaar

Tijdelijke woonunit

Aan het plaatsen van een tijdelijke woonunit, wordt medewerking verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de tijdelijke woonunit is noodzakelijk vanwege de nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van de hoofdwoning;
- b. de tijdelijke woonunit wordt voor maximaal twee jaar geplaatst;
- c. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst op hetzelfde bouwperceel, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie;
- d. de tijdelijke woonunit wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn;
- e. de tijdelijke woonunit wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- f. de eigen woning gedurende de bouw niet geschikt is voor bewoning;
- g. de tijdelijke woonunit wordt gebruikt door de (hoofd)gebruiker van de hoofdwoning en zijn of haar gezinsleden
- h. de nieuwbouw of verbouwing geen deel uitmaakt van een inbreidingslocatie of uitbreidingsgebied voor meerdere woningen;
- i. de tijdelijke woonunit zodanig wordt gesitueerd, dat deze niet leidt tot een aantasting van privacy van omwonenden;
- j. de tijdelijke woonunit niet eerder wordt geplaatst dan zodra een omgevingsvergunning is verleend voor de verbouw of nieuwbouw van de hoofdwoning;
- k. de aanvrager de tijdelijke woonunit verwijdert binnen drie maanden na gereed melding van de bouwwerkzaamheden aan de hoofdwoning.

Motivering

Aan het plaatsen van een tijdelijke woonunit wordt alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan bovenstaande beoordelingsregels. Als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zijn er geen ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren tegen het plaatsen van de tijdelijke woonunit. Er ontstaat door medewerking aan een tijdelijke woonunit geen toestemming voor een tweede huishouden op het erf.

Evenementen (gebruik)

Voor het tijdelijk wijzigen van het gebruik van gronden voor evenementen, wordt medewerking verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dat er op basis van de APV een vergunning voor het betreffende evenement wordt verleend.

Motivering

Wanneer het omgevingsplan het gebruik van gronden voor evenementen niet heeft geregeld, kan het nodig zijn om hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit hoeft niet wanneer er sprake is van evenementen die kortdurend en incidenteel zijn. Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

H O O F D S T U K 4. Beoordelingsregels midden bopa's

Paragraaf 4.1. Bijbehorende bouwwerken

Realiseren van een bijbehorend bouwwerk in verband met huisvesting van mantelzorg

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat het realiseren van een bijbehorend bouwwerken in verband met huisvesting van mantelzorg is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de mantelzorgwoning is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- b. de oppervlakte van de mantelzorgwoning niet meer is dan 100 m².

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de afwijking ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Motivering

Er zijn verder geen aanvullende beoordelingsregels voor het realiseren van een mantelzorgwoning opgesteld aangezien elke situatie anders is. Wij stimuleren om mantelzorgwoningen zoveel mogelijk vergunningvrij te realiseren. Voor die gevallen waar het vergunningvrij realiseren van een mantelzorgwoning niet mogelijk is wordt per aanvraag beoordeeld of afwijken van het omgevingsplan wenselijk is.

Uitbreiding van een woning door middel van een kelder

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat een uitbreiding van een woning door middel van een kelder is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de woning geen recreatiewoning betreft;
- de kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder de woning en de oppervlakte van de kelder niet groter is dan de oppervlakte van de woning;
- voorschriften ten aanzien van monumentenzorg en archeologie zich niet tegen de onderkeldering verzetten;
- onderkeldering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Paragraaf 4.2 Uitbreiding of wijziging van een gebouw

Dakopbouw bij niet-woningen

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat dakopbouwen bij niet-woningen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de dakopbouw wordt gebouwd op een hoofdgebouw;
- de dakopbouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Verhogen bouwhoogte (nok en/of goothoogte)

Er worden veel aanvragen gedaan waarbij de bouwhoogte van ofwel de nokhoogte ofwel de bouwhoogte of allebei niet passend zijn binnen de regels van het omgevingsplan. De meeste bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van het omgevingsplan kennen de 10% regeling. Hiermee kan binnenplannen worden afgeweken van de maatvoering met 10%.

Door de 10% afwijkingsregeling, is er al sprake van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Er is daarvoor expliciet gekozen om verdere afwijkingen te laten vallen onder de midden bopa en niet onder de kleine bopa. Voor het verhogen van bouwhoogte zijn geen beoordelingsregels opgesteld. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de afwijking ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Gevelwijzigingen

Voor gevelwijzigingen zijn geen beoordelingsregels opgesteld. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de wijziging voldoet aan de Criteria kleine bouwwerken uit de Welstandsnota (of diens rechtsopvolger).

Paragraaf 4.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Kleinschalige windmolens

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat kleinschalige windmolens zijn toegestaan onder de volgende voorwaarde:

- de windmolen voldoet aan de ruimtelijke beleidsregels kleinschalige windmolens, zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie of de opvolger daarvan.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Kleinschalige zonnestroomsystemen (zonnepaneelinstallaties)

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat kleinschalige zonnestroomsystemen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarde:

- het zonnestroomsysteem voldoet aan de ruimtelijke beleidsregels kleinschalige zonnestroomsystemen, zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Beleidsregels Kleinschalige Duurzame Energie of de opvolger daarvan.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Paardenbak in het buitengebied

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijk deel), geldt dat paardenbakken in het buitengebied zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt gerealiseerd bij bebouwing;
- b. de paardenbak wordt parallel aan één van de zijden van het bouw- en/of bestemmingsvlak gerealiseerd;
- c. de bestaande zichtlijnen blijven intact;
- d. de oppervlakte van de paardenbak is maximaal 1200 m²;
- e. de hoogte van de paardenbak bedraagt maximaal 1,5 meter;
- f. de hoogte van lichtmasten is maximaal 4,0 meter.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde

Aan een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, kan medewerking verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk niet hoger is dan 10 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Paragraaf 4.4 Dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw Dakterras

Aan een dakterras bij een woning kan medewerking verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. gelegen op een aan- en uitbouw van een woning;
- b. het dakterras is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
- c. het dakterras tast niet onevenredig de privacy van de burens aan.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Als het dakterras binnen 2 meter van de erfgrans wordt gerealiseerd is toestemming van de burens nodig.

Paragraaf 4.5 De uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Bouwdeel van ondergeschikte aard

Voor uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw zijn geen beoordelingsregels opgesteld. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de wijziging voldoet aan de Criteria kleine bouwwerken uit de Welstandsnota (of diens rechtsopvolger).

Paragraaf 4.6. Bouwwerken voor een infrastructurele of openbare voorziening

Bouwwerken voor een infrastructurele of openbare voorziening

Voor zover dit onderdeel niet is geregeld in het omgevingsplan (tijdelijke deel), geldt dat aan een bouwwerk voor een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het gaat om een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, kan medewerking worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte is niet hoger dan 5 meter, en
- b. de oppervlakte is niet meer dan 50 m²

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Paragraaf 4.7 Antenne-installaties

Antenne-installatie

Aan een antenne-installatie, kan medewerking verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de antenne-installatie is niet hoger dan 40 meter;
- b. het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;

- c. bij plaatsing van een antenne-installatie is het uitgangspunt dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten ('site-sharing'), tenzij uit een technisch rapport blijkt dat dit niet mogelijk is.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de omgevingsvergunning kan worden verleend. Per aanvraag moet onder andere een afweging gemaakt worden waar de antenne-installatie/ zendmast, met oog op een goede ruimtelijke inpassing, het beste geplaatst kan worden.

Paragraaf 4.8 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling
Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder w, van de Elektriciteitswet 1998

Het gaat hier om installaties voor warmtekrachtkoppeling: 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. Aangezien elk geval/ verzoek andere uitgangspunten kunnen gelden, zijn voor deze installaties zijn geen beoordelingsregels opgesteld. Per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Paragraaf 4.9 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied
Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Aangezien voor elk geval/ verzoek andere uitgangspunten gelden, zijn voor het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied geen beoordelingsregels opgesteld. Per aanvraag wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de afwijking ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Paragraaf 4.10 Het gebruiken van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein
Gebruik als logiesfunctie voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

Aan het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein voor gebruik als logiesfunctie voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen, kan medewerking worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. gelegen buiten de bebouwde kom;
- b. bij de wijziging van het gebruik van bouwwerken eventuele bouwactiviteiten de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij dient in ieder geval te worden beoordeeld of de afwijking ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Toestaan van activiteiten bij woningen voor bij de functie van wonen passende activiteiten

Voor toestaan van activiteiten bij woningen voor bij de functie van wonen passende activiteiten zijn geen beoordelingsregels opgesteld. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ten aanzien van het gebruik van andere gebouwen dan woningen:

Aan het wijzigen van het gebruik van andere gebouwen dan woningen, kan medewerking worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij de wijziging van het gebruik van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten;
- b. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- c. de activiteiten geen hinder opleveren;
- d. de activiteiten geen wonen, detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de voor het gebruik benutte oppervlakte tot een maximum van 100 m²;
- f. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben;

g. er wordt voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van milieu.

Een functiewijziging kan een verstoring betekenen voor het woon-, werk- en leefmilieu ter plaatse. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid. Ook is het mogelijk dat de bedrijfsactiviteiten van een bestaand bedrijf worden belemmerd. Aanvullend op bovenstaande beoordelingsregels dient per concreet geval te worden beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat per concreet geval dient te worden beoordeeld en gemotiveerd of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

H O O F D S T U K 5. Bijzondere bepalingen

Paragraaf 5.1 Wanneer afwijken?

Aan plannen die afwijken van het omgevingsplan maar passen binnen dit beleid, wordt in principe medewerking verleend. Daarbij kan dan over het algemeen worden volstaan met verwijzing naar de beoordelingsregels van dit beleid voor het concrete geval.

Benadrukt wordt dat:

- het toestaan van een afwijking een bevoegdheid van het college is en dat medewerking niet verplicht is in die gevallen dat nog steeds een omgevingsvergunning vereist is (de aanvrager heeft dus niet zonder meer “recht” op toepassing);
- in de gemeente zeer veel verschillende situaties voorkomen (elk geval is anders en heeft zijn eigen kenmerken, randvoorwaarden, kwaliteiten, beperkingen en bijzonderheden) die niet alle in algemeen geformuleerd beleid te vatten zijn;
- voor elke aanvraag een afweging in het concrete geval gemaakt moet worden met inachtneming van deze beoordelingsregels.

Paragraaf 5.2 Nadeelcompensatie en Nota Kostenverhaal

De Nota Kostenverhaal ziet op alle bopa's, dus ook op de kleine en midden bopa's. Dat kan betekenen dat we aanvrager vragen een overeenkomst ten behoeve van nadeelcompensatie te ondertekenen, voordat we verder gaan met de aanvraag. Dit vanwege de rechtszekerheid van omwonenden van een plan en ter bescherming van de rechtszekerheid.

Paragraaf 5.3 Uitzondering

Voor bouwactiviteiten die betrekking hebben op monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en archeologische erfgoed gelden deze beoordelingsregels niet.

Paragraaf 5.4 Toepassing

Dit beleid kan worden toegepast op aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van dit beleid en waarop nog geen beslissing is genomen. Dit is in het voordeel van de aanvrager. Dat raakt precies het doel van dit beleid, het betaalbaarder maken van sommige aanvragen.

Paragraaf 5.5. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Paragraaf 5.6. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Lopik 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik