



Beleidskader

Ruimtelijke bouwactiviteiten in de woonomgeving

Juli 2026

Aanleiding

Medio 2007 heeft het college een afwijkingenbeleid vastgesteld voor omgevingsvergunningaanvragen ten behoeve van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Destijds op basis van de toen geldende Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medio 2010 is het beleid in 2011 geactualiseerd.

Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden en daarmee is de Wabo volledig komen te vervallen.

De belangrijkste wijziging in dit kader is dat er een knip is gemaakt tussen technisch bouwen en ruimtelijk bouwen. Technische bouwactiviteiten vallen onder de werking van het Besluit bouwwerken leefomgeving en worden getoetst op constructieve veiligheid en brandveiligheid. Technische bouwactiviteiten zijn weer opgesplitst in vergunningplichtige en meldingplichtige bouwwerken. Het onderhavige beleidskader heeft geen betrekking op de technische aspecten van het bouwen en daarnaast zullen de meeste bouwwerken in dit beleidskader niet eens vergunningplichtig zijn voor het technische bouwen. De technische bouwactiviteit wordt daarom hier niet verder toegelicht.

Het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, gaat over de toets van de aanvraag aan de regels voor de fysieke leefomgeving. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Daarnaast zijn er regels over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de toegekende functies aan locaties (gebruik van het bouwwerk).

De regels van de fysieke leefomgeving staan in het omgevingsplan. Voor Brunssum is dat het ‘Omgevingsplan gemeente Brunssum’.

Het omgevingsplan bestaat thans uit een aantal voormalige rijksregels (de bruidsschat) die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het gemeentelijke omgevingsplan. Verder maken alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen, inpassingsplan eveneens deel uit van het gemeentelijke omgevingsplan. Dat geldt ook voor de Welstandsnota, enkele verordeningen en de bodembeheernota.

Uiterlijk op 1 januari 2032 moeten al deze losse documenten ook fysiek in het omgevingsplan worden opgenomen, zodat op dat moment één gemeentelijk omgevingsplan bestaat met alle regels over de fysieke leefomgeving.

Het onderhavige beleid heeft betrekking op de bouwactiviteiten die thans nog getoetst worden aan de bestemmingsplannen en beheersverordeningen en in een voorkomend geval aan het provinciale inpassingsplan. Het beleid heeft meer concreet betrekking op gevallen die niet geregeld zijn in het betreffende planologische kader en waarvoor ingevolge de oude wetgeving beoordeeld moest worden of ondanks de strijdigheid toch kon worden afgeweken. Het beleid heeft dus geen betrekking op welstandsbeleid, verordeningen of bodembeleid. Daar wordt in dit beleidskader dan ook niet meer nader op ingegaan.

Vanwege de nieuwe wet- en regelgeving moet het voormalige afwijkingenbeleid geactualiseerd worden. Er is immers een andere wettelijke grondslag van toepassing en ook de terminologie is gewijzigd. We spreken namelijk niet meer over ‘afwijken’. Dit wordt nader toegelicht in ‘DEEL 4 - toelichting’ in paragraaf 4.2.

Daarnaast is het beleidskader voor bouwwerken in de woonomgeving alweer ruim 15 jaar oud. Gedurende die periode heeft de toepassing van het beleid goed gefunctioneerd, maar op onderdelen is een actualisatie gewenst gelet op nieuwe inzichten bij de toetsing van bouwplannen.

Voordat het beleid nader wordt toegelicht wordt eerst ingegaan op het wettelijk kader en de toepassing daarvan binnen de gemeente Brunssum (respectievelijk paragrafen 2 en 3). De vierde paragraaf gaat over de werking van beleid en de mogelijkheden daarvan af te wijken (hardheidsclausule). In de laatste paragraaf wordt de procedure voor de vaststelling en inwerkingtreding van dit beleid beschreven.

Inhoudsopgave

DEEL 1 - Ruimtelijke bouwactiviteiten	6
Oprichten extra bouwlaag op bestaande bebouwing	8
Overschrijding maximale goothoogte/bouwhoogte	10
Verhogen percentage dakhelling	11
Vergroten/verkleinen inhoud woning	12
Verhogen maximaal bebouwingspercentage	13
Afstand in het voorerfgebied	14
Verhogen maximale oppervlakte bouwwerken in het achtererfgebied	15
Bouwen van ondergeschikte bouwwerken voor de voorgevel(rooilijn)	16
Overschrijding afstand tot perceelsgrens	18
Plaatsing van een vrijstaand bouwwerk naast de zijgevel van de hoofdmassa	20
Maximale oppervlakte bijgebouwen bij appartementen	21
Maximale hoogte geen gebouw zijnde (zoals carport of prieel)	22
DEEL 2 - Hoeksituaties	24
DEEL 3 - Erfafscheidingen	28
DEEL 4 - Toelichting	40



Leeswijzer

De gemeente Brunssum heeft het ‘afwijkings-beleid’ vastgesteld. Dit afwijkingsbeleid wordt gebruikt als een bouwplan niet passend is in het omgevingsplan. Voor deze bouwplannen heeft de gemeente regels opgesteld om onder bepaalde voorwaarden afwijkingen toe te staan. Wanneer de voorwaarden gevolgd worden blijft de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in stand.

Per onderwerp is een vragenboom uitgewerkt waarin opgezocht kan worden onder welke voor-

waarden een bouwplan toegestaan kan worden. Ook kan het zijn dat er bepaalde voorwaarden gesteld worden die in het plan opgenomen moeten worden voordat er een vergunning verleend kan worden. Bij elke keuze (vergunning verlenen, verdere afweging of weigering) wordt een korte toelichting gegeven. Alle onderwerpen zijn te vinden in de inhoudsopgave op de volgende pagina.

Beschermde gebieden of gebouwen

Bepaalde gebieden in Brunssum zijn beschermd. Dit komt door de bijzondere architectuur van

de gebouwen, door de structuur van de buurt of door een bijzondere wijkopbouw die zeldzaam is in Nederland. Deze beschermde gebieden zijn op onderstaande kaart aangegeven. Het kan zijn dat er in deze gebieden andere voorwaarden gelden. In de vragenboom zal dan gevraagd worden of de woning in een beschermd gebied ligt. Ook monumenten zijn beschermd waardoor er soms andere regels gelden.

Hoeksituaties

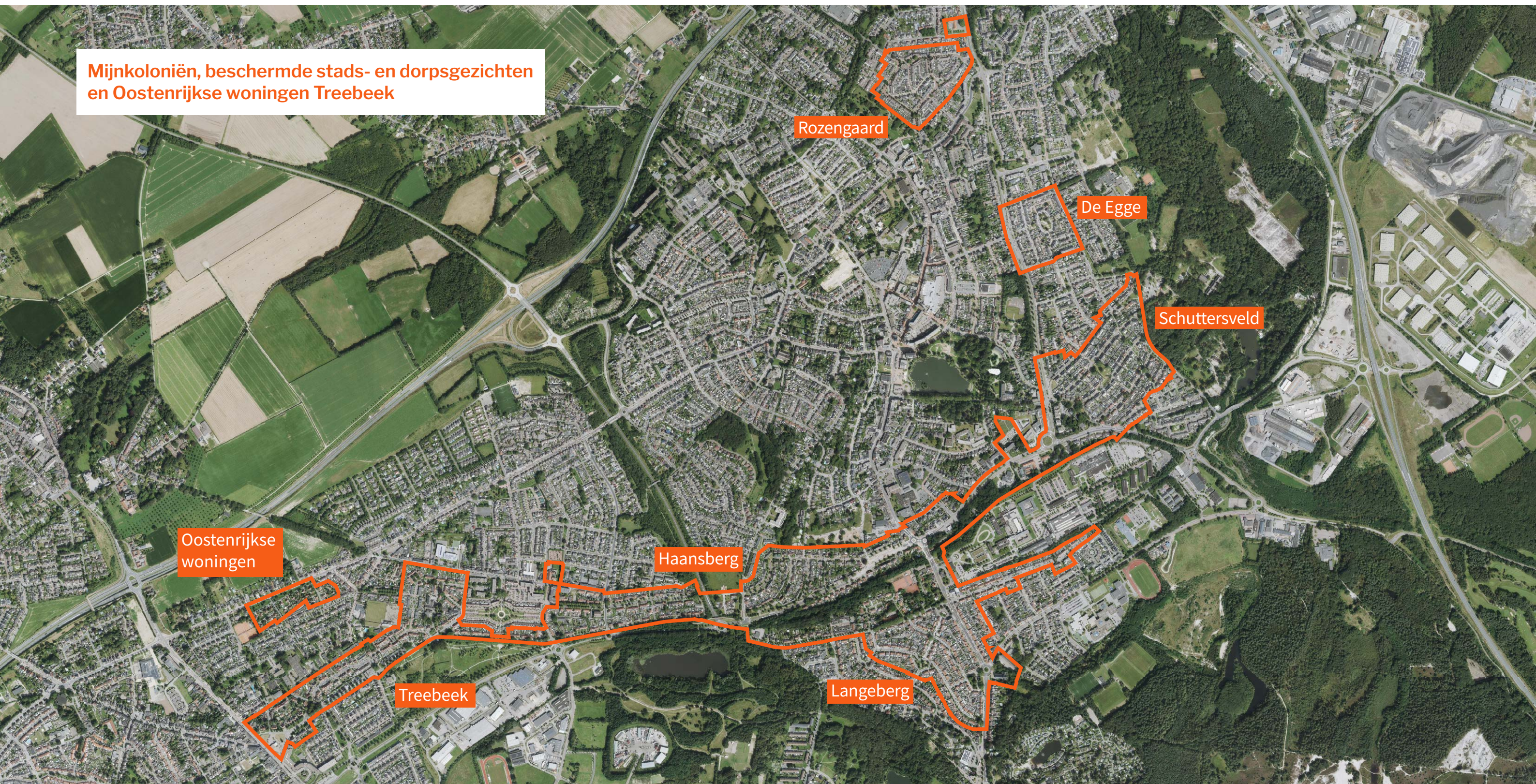
Bij woningen op een hoek van twee straten gelden aparte regels. Deze woningen zijn vanaf de

voorkant en de zijkant zichtbaar vanaf de straat. Voor deze woningen is het belangrijk om een afwijkend plan zo zorgvuldig mogelijk in te passen. Dit voorkomt een rommelig beeld in de straat.

Erfafscheidingen

Bij hoeksituaties zijn erfafscheidingen een belangrijk onderdeel die de ruimtelijke kwaliteit bepalen. Omdat er bij hoeksituaties vergunningvrij geen erfafscheiding geplaatst kan worden van hoger dan een meter zijn er in dit document regels opgesteld voor erfafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog.

Mijnkoloniën, beschermde stads- en dorpsgezichten en Oostenrijkse woningen Treebeek





DEEL 1

Ruimtelijke bouwactiviteiten

In dit eerste deel worden verschillende ruimtelijke bouwactiviteiten ten opzichte van het omgevingsplan benoemd. Bij elke activiteit wordt aan de hand van een aantal vragen beoordeelt over een activiteit van het omgevingsplan wenselijk en dus toegestaan is.

Voor percelen die op een hoek liggen gelden soms andere voorwaarden. Hier wordt in de vragen die beantwoord moeten worden rekening mee gehouden. Wanneer er sprake is van een zogenoemde 'hoeksituatie' wordt er doorverwezen naar 'DEEL 2 Hoeksituaties'.

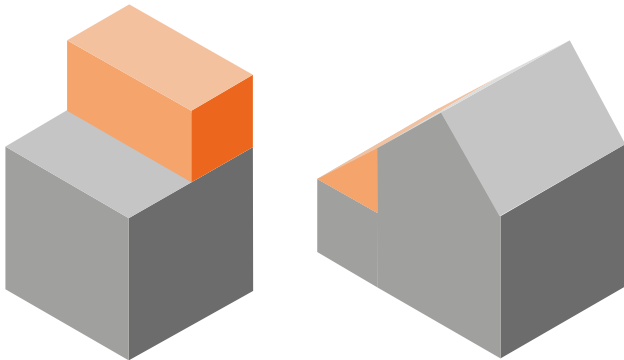
Oprichten extra bouwlaag op bestaande bebouwing	8
Overschrijding maximale goothoogte/bouwhoogte	10
Verhogen percentage dakhelling	11
Vergroten/verkleinen inhoud woning	12
Verhogen maximaal bebouwingspercentage	13
Afstand in het voorerfgebied	14
Verhogen maximale oppervlakte bouwwerken in het achtererfgebied	15
Bouwen van ondergeschikte bouwwerken voor de voorgevel(rooilijn)	16
Overschrijding afstand tot perceelsgrens	18
Plaatsing van een vrijstaand bouwwerk naast de zijgevel van de hoofdmassa	20
Maximale oppervlakte bijgebouwen bij appartementen	21
Maximale hoogte geen gebouw zijnde (zoals carport of prieel)	22

Oprichten extra bouwlaag op bestaande bebouwing

Wanneer er een extra volwaardige verdieping wordt toegevoegd op bestaande bebouwing wordt er gesproken over een extra bouwlaag.

De volgende onderdelen worden behandeld als het oprichten van een extra bouwlaag:

- extra bouwlaag op bebouwing
- dakopbouw
- setback
- uitbreiding van een bestaande woning in meer dan één bouwlaag
- bijbehorend bouwwerk in meer dan één bouwlaag: zoals het verlengen van de kap.

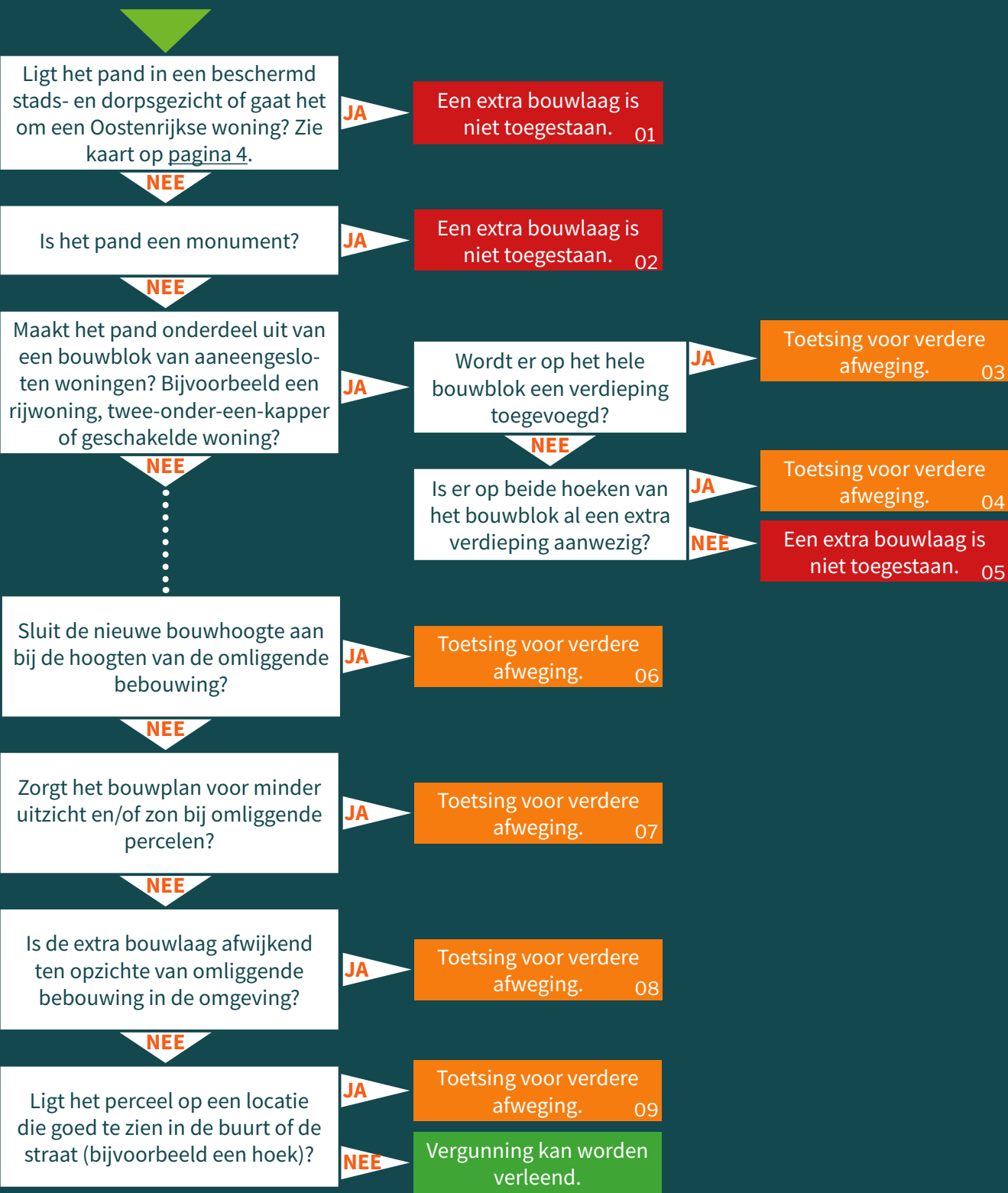


Toelichting

- 01 Het oprichten van een extra bouwlaag is niet toegestaan vanwege het bijzondere karakter van deze gebieden. De gebouwen in deze gebieden zijn gezamenlijk ontworpen met oog voor detail. Hierdoor is de kwaliteit in deze buurten hoog. Deze kwaliteit wil de gemeente zoveel mogelijk behouden. Oprichten van een extra bouwlaag op de bebouwing in deze gebieden zorgt voor een lagere kwaliteit.
- 02 Een monument is beschermd en het karakter moet behouden blijven. Elke wijziging aan een monument kan de waarden die juist beschermd zijn aantasten. Wijzigingen aan de buitenkant zijn daarom niet toegestaan.
- 03 Wanneer een blok woningen in z'n geheel opgehoogd wordt zal er gekeken moeten worden welk effect dit heeft op de omgeving en of het passend is ten opzichte van andere gebouwen in de omgeving.
- 04 Als er bij een bouwblok op beide zijden al een extra verdieping aanwezig is is de impact op de omgeving minder groot. Er zijn daardoor mogelijkheden voor een extra verdieping voor tussenliggende woningen. Dit zal afgewogen worden door de adviescommissie. Wanneer deze verdieping niet aanwezig is is de impact op de omgeving te groot.
- 05
- 06 Wanneer de verdieping in hoogte aansluit zijn er mogelijkheden. De adviescommissie zal hier over oordelen.
- 07 De extra verdieping mag geen nadelige effecten hebben voor de naastgelegen percelen. Dit zal beoordeelt worden.
- 08 Er zal door de adviescommissie beoordeelt worden of de voorgestelde afwijking zorgt voor voldoende ruimtelijke kwaliteit.
- 09 Wanneer de woning goed zichtbaar is in de wijk heeft de extra verdieping een grotere impact op de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Er zal daarom een afweging gemaakt moeten worden om te zien of de extra verdieping passend is.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

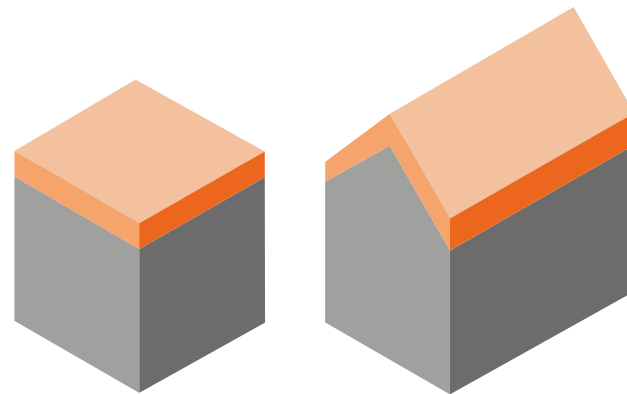
Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



Overschrijding maximale goothoogte/ bouwhoogte

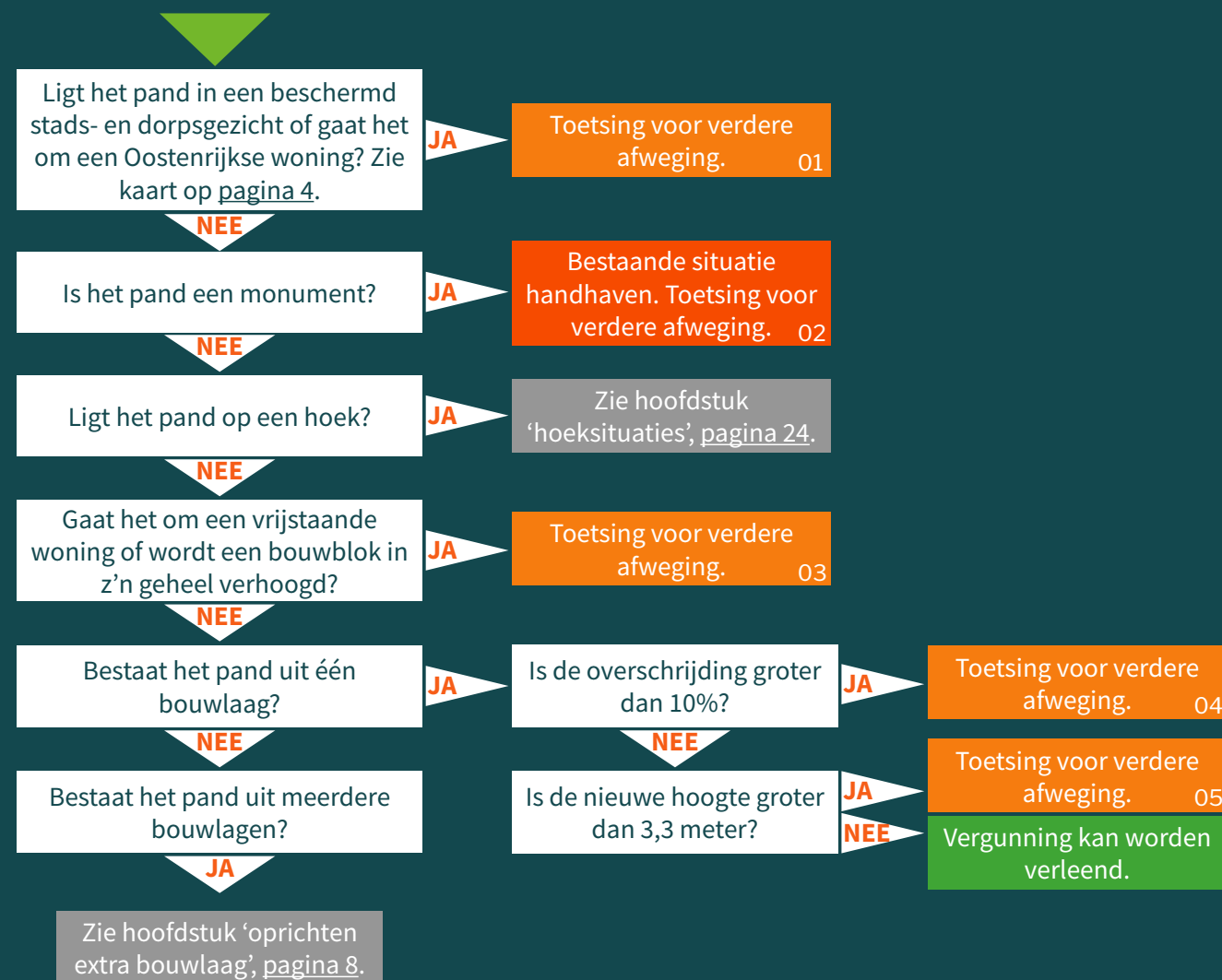
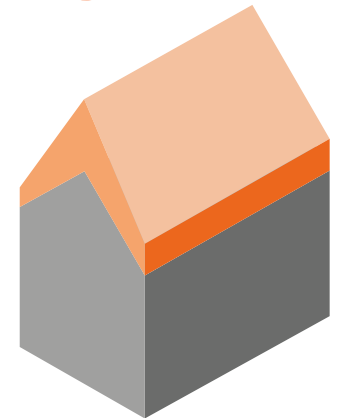
Wanneer de goot- of bouwhoogte hoger is dan het omgevingsplan toelaat wordt er een afweging gemaakt of de afwijking passend is.

Dit onderdeel is alleen bedoeld voor kleine overschrijdingen. Wanneer er een volledige verdieping wordt toegevoegd, ga dan naar hoofdstuk 'oprichten extra bouwlaag' op pagina 4.



Verhogen percentage dakhelling

Als de dakhelling van een gebouw hoger wordt dan de dakhelling die is toegestaan in het omgevingsplan (meestal is dit het percentage van de bestaande dakhelling) kan er gekeken worden of een steiler dak toch passend is.



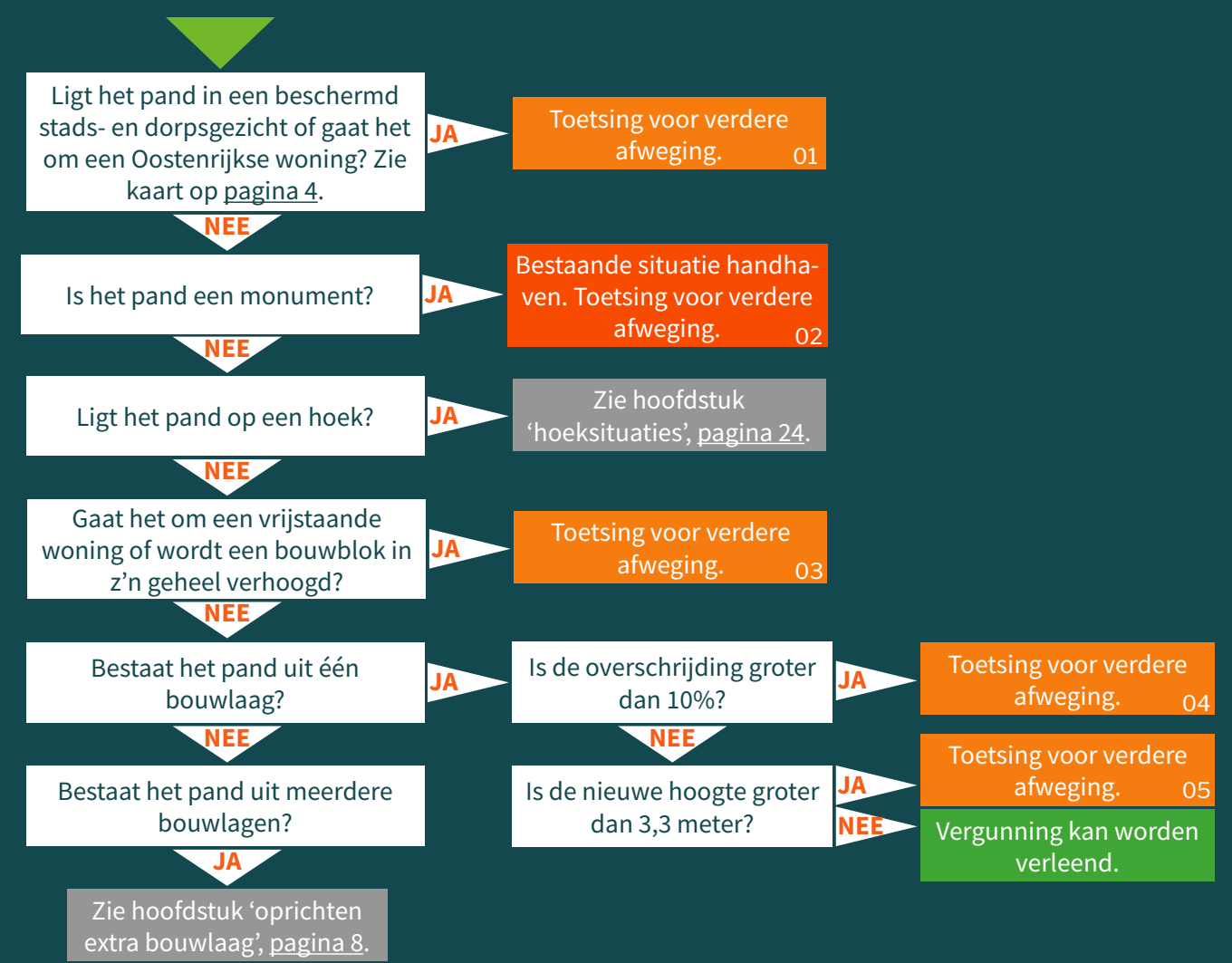
Toelichting

- 01 Er wordt bekeken of de overschrijding van de goot- of bouwhoogte de beschermde waarden van het gebied of de bebouwing aantast.
- 02 Een monument is beschermd en de uiterlijke kenmerken mogen niet aangepast worden. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan er medewerking verleend worden.
- 03 Bij een verhoging van het bouwblok in z'n geheel is de impact

op de ruimtelijke kwaliteit minder groot. De adviescommissie zal hierover adviseren.

- 04 Een overschrijding van meer dan 10% kan een negatief effect hebben op de omgeving. Er wordt daarom gekeken wat de effecten op de omgeving zijn.

- 05 Als de hoogte van de bebouwing beperkt is kan een nieuwe bouwhoogte hoger dan 3,3 meter effect hebben op de uitstraling van het gebouw en de ruimtelijke kwaliteit. Er zal daarom gekeken worden wat deze effecten zijn.



Toelichting

- 01 Het aanpassen van de dakhelling heeft een grote invloed op de beschermde waarden van het gebied of het gebouw. Er moet gekeken worden of deze waarden niet worden aangetast.
- 02 Een monument is beschermd en de uiterlijke kenmerken mogen niet aangepast worden. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan er medewerking verleend worden.
- 03 Bij verandering van de dakhelling van het bouwblok in z'n

geheel is de impact op de ruimtelijke kwaliteit minder groot. De adviescommissie zal hierover adviseren.

- 04 Een overschrijding van meer dan 10% kan een negatief effect hebben op de omgeving. Wanneer de dakhelling wordt aangepast kan er een rommelig beeld ontstaan door verschillende van dakhelling. Er wordt gekeken of een afwijking passend is.

- 05 Als de hoogte van de bebouwing beperkt is kan een andere dakhelling een groter effect hebben op de uitstraling van het gebouw en de ruimtelijke kwaliteit. Er zal daarom gekeken worden wat deze effecten zijn.

Vergroten/verkleinen inhoud woning

In het omgevingsplan kunnen eisen gesteld worden aan de minimale en maximale inhoud van een woning. Dit wordt meestal gedaan om bepaalde kwaliteiten in de omgeving te behouden.

Wanneer er afgeweken wordt van deze eisen kan er onder bepaalde voorwaarden een vergunning worden verleend.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



Toelichting

- 01 Door het vergroten van een woning kan het straatbeeld verstoord worden. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een ‘open en groen’ straatbeeld versteend. Er zal daarom gekeken worden of de ruimtelijke kwaliteit niet verminderd.
- 02 Doordat een woning groter wordt dan 1000m² kan het zijn dat er een (te) groot contrast ontstaat met de omliggende bebouwing. Daarom zal er getoetst worden of het straatbeeld niet wordt aangetast.

- 03 Wanneer er extra woningen worden toegevoegd moet er naar meerdere zaken gekeken worden. Denk hierbij aan parkeren en een nieuwe entree.
- 04 Bij een te kleine oppervlakte voldoet de woning niet meer aan de voorwaarden die gesteld worden in het gemeentelijke beleid (zie website voor een actueel overzicht).

Verhogen maximaal bebouwingspercentage

Per perceel is er een maximum percentage aan bebouwing toegestaan. Dit om te voorkomen dat er te veel bebouwing en verharding aanwezig is. Dit kan nadeling zijn voor wateropvang en hittestress.

In sommige gevallen kan er afgeweken worden van deze percentages.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



Toelichting

- 01 Meer bebouwing toestaan dan 60% van het perceel is niet toegestaan. Op het perceel moet voldoende ruimte zijn voor onder andere infiltratie van water en groen. Meer bebouwing betekent te veel verstening van het gebied.
- 02 Er zal gekeken moeten worden of het bouwplan een grote invloed heeft op de percelen van de burens.

- 03 Door het achtererfgebied te veel te bebouwen is er onvoldoende ruimte voor infiltratie van water en groen. Het gebied versteend hierdoor te veel/

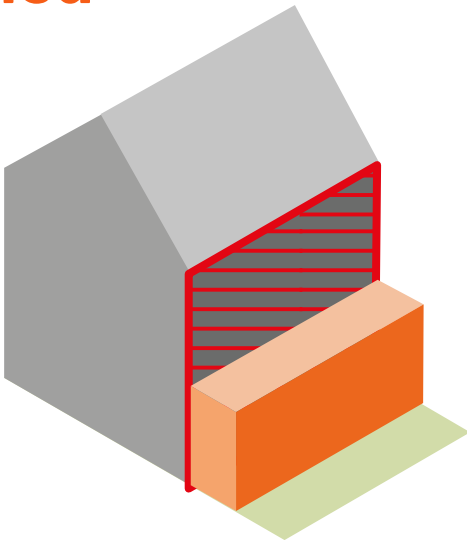
Afstand in het voorerfgebied

Voor de voorgevel van een woning mag niet gebouwd worden. Bebouwing voor de voorgevel kan het straatbeeld verstoren.

Slechts onder zeer beperkte voorwaarden zijn er mogelijkheden om hier bebouwing toe te voegen.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



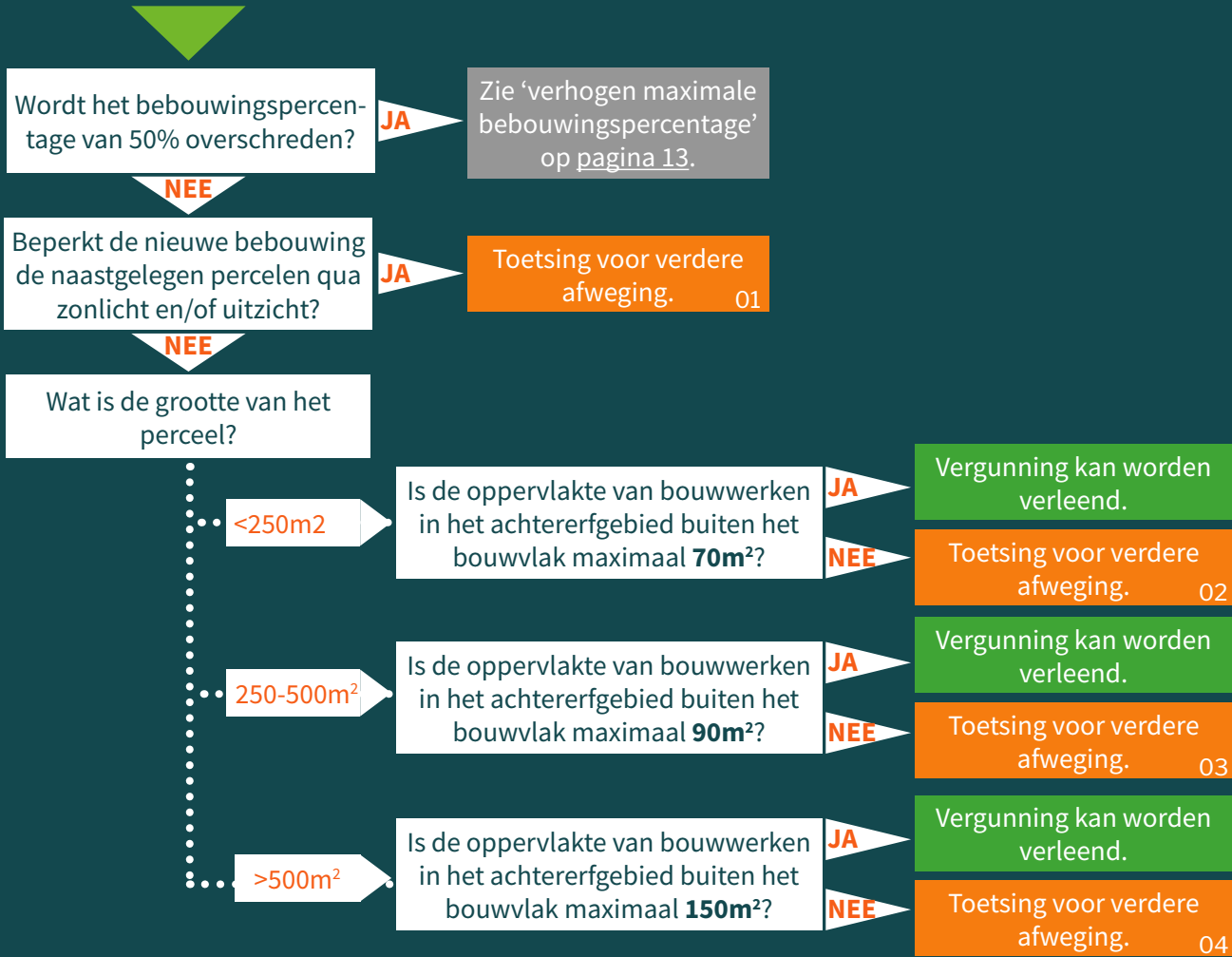
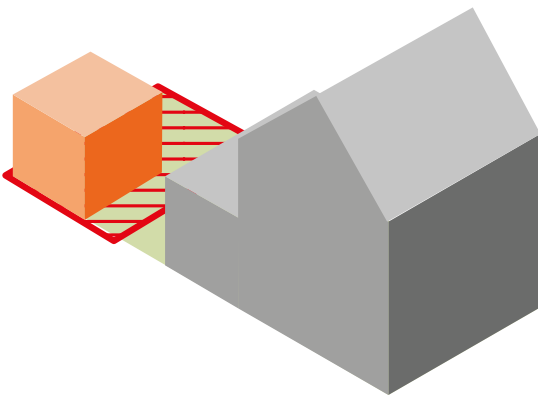
Verhogen maximale oppervlakte bouw- werken in het achtererfgebied

Per perceel is er een maximum percentage aan bebouwing toegestaan. Dit om te voorkomen dat er te veel bebouwing en verharding aanwezig is. Dit kan nadeling zijn voor wateropvang en hittestress.

In sommige gevallen kan er afgeweken worden van deze percentages.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



Toelichting

- 01 Als het gebouw de voor de voorgevelrooilijn gebouwd wordt ontstaat er een rommelig straatbeeld. Dit komt door alle verspringende gevels en bijgebouwen die toegevoegd worden. Dit is onwenselijk en dus niet toegestaan.
- 02 Wanneer de afstand tot de voorgevelrooilijn te klein wordt kan dit het straatbeeld verstoren. Er zal gekeken moeten worden of er voldoende ruimte is in de straat en of de ruimtelijke

kwaliteit behouden blijft.

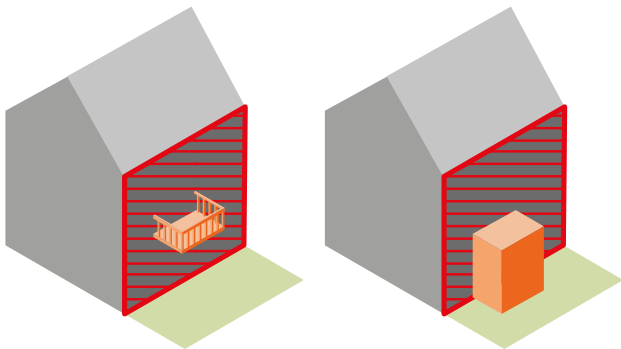
- 03 Het kan zijn dat er door het bouwen van een bijgebouw onvoldoende ruimte is voor parkeren. Dit kan extra parkeerverlast geven in de omgeving. Er zal daarom gekeken moeten worden of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Toelichting

- 01 Er zal gekeken moeten worden of het bouwplan een grote invloed heeft op de percelen van de buren.
- 02 Er moet bekeken worden of er voldoende ruimtelijke kwaliteit aanwezig is en blijft. Er moet voldoende ruimte zijn voor
- 03 bijvoorbeeld waterberging en groen. Er kunnen eisen gesteld worden voor water en groen die in een landschappelijk inpassingsplan vastgelegd moeten worden.
- 04

Bouwen van ondergeschikte bouwwerken voor de voorgevel(rooilijn)

Voor de voorgevel van een woning mag niet gebouwd worden. Bebouwing voor de voorgevel kan het straatbeeld verstoren. Kleine ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, erkers of andere vrijstaande gebouwen, zijn in sommige gevallen voorstelbaar.



Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

Doe de check door de volgende vragen te beantwoorden.

Toelichting

- 01 Er zijn bepaalde waarden aan de woning en de omgeving die beschermd zijn in deze gebieden. Om te kijken of deze waarden behouden blijven zal er gekeken worden of het bouwplan hier een grote invloed op heeft.

02 Het bouwdeel mag niet voor beperkingen zorgen in het openbaar gebied. Dit zal beoordeelt moeten worden.

03 Een te diep bouwwerk toevoegen in het bestaande straatbeeld zorgt voor een onsamenshangend beeld. Dit moet voorkomen worden en daarom wordt er geen medewerking verleend wanneer het bouwwerk dieper is dan 1,5 meter.

04 Wanneer het bouwwerk te breed is wordt het gevelbeeld verstoord. Dit is onwenselijk en niet toegestaan.

05 Wanneer het bouwwerk plat is afgedekt moet er gekeken worden of dit passend is bij de bestaande bebouwing. Ook wordt er gekeken of dit passend is in het straatbeeld. Bij balkons wordt gekeken of de afscherming passend is.

06 Een te ondiepe voortuin kan het straatbeeld aantasten. Het straatbeeld kan door aangebouwde bouwdelen smaller ogen of rommelig overkomen. Ook moet er in de voortuin voldoende ruimte zijn voor onder andere waterberging en groen. Er zal gekeken worden of het bouwplan passend is. Een landschappelijke inpassing met groen kan een aanvullende voorwaarde zijn.

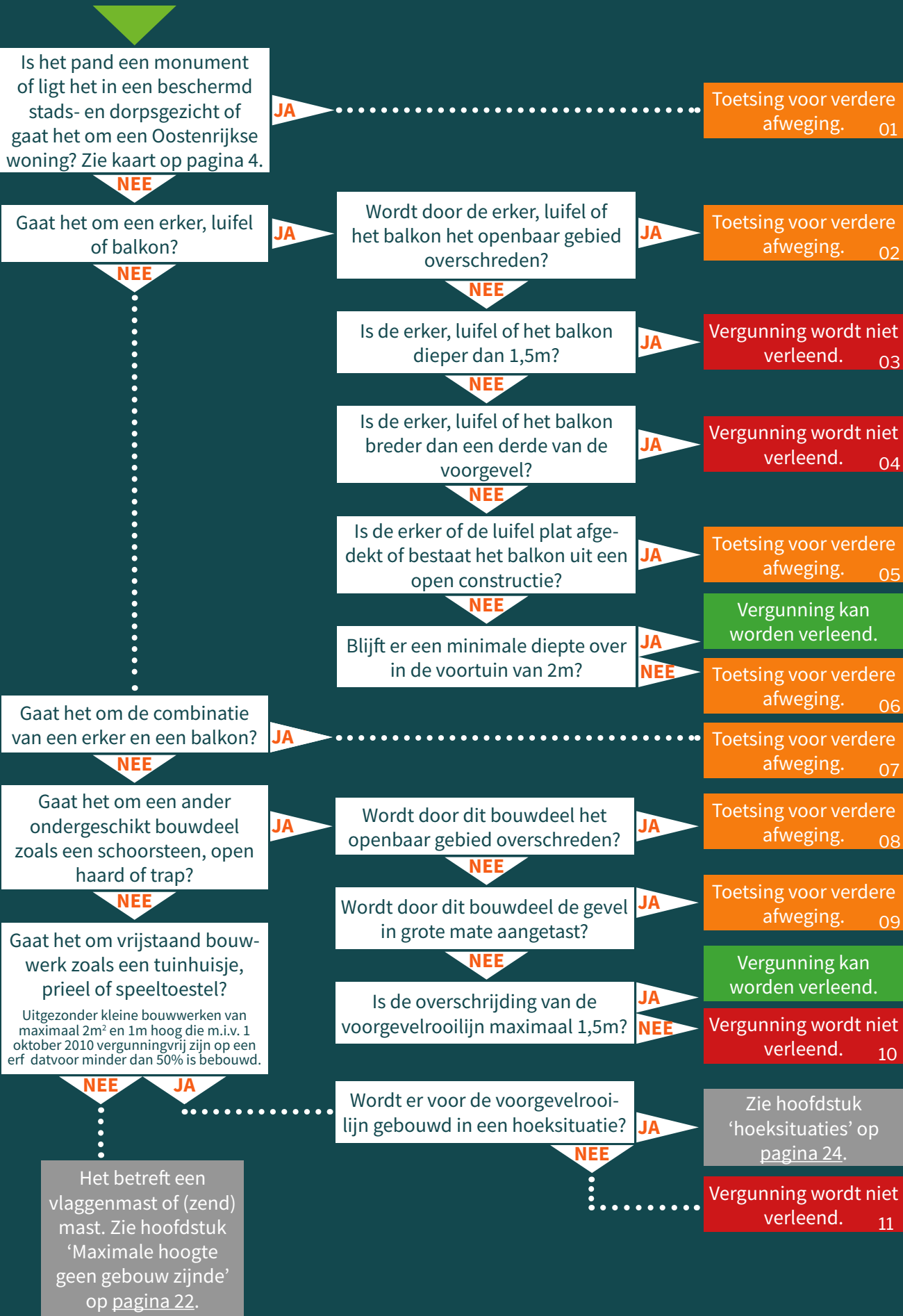
07 Wanneer het bouwwerk plat is afgedekt moet er gekeken worden of dit passend is bij de bestaande bebouwing. In combinatie met een balkon moet de afscherming hiervan ook

08 passend zijn bij het gebouw en het straatbeeld. Een ondergeschikt bouwdeel mag nooit beperkingen opleveren in de openbare ruimte. Er zal daarom gekeken worden naar de mogelijke beperkingen om te beoordelen of het bouwplan toegestaan is.

09 Het gevelbeeld mag niet aangetast worden door bijvoorbeeld een trap of schoorsteen. Er zal bekeken worden of dit het geval is.

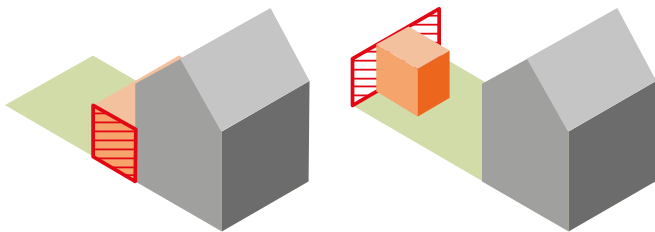
10 Bij een overschrijding van de voorgevelrooilijn van meer dan 1,5 meter heeft het bouwdeel een te grote invloed op het gebouw en het straatbeeld. Een grote verstoring in het straatbeeld is niet toegestaan.

11 Aan de voorzijde is een uniforme uitrusting gewenst.. De voorzijde is immers het meest in het zicht gelegen en de intentie is om tussen de versterking (straat en huis) een onbebouwde groenzone te behouden. In principe wordt in de voortuin ook niet echt geleefd. De buiten-activiteiten, zoals zwemmen/spelen, vinden plaats in de achtertuin en eventueel voorzieningen daartoe moeten dan ook daar worden gerealiseerd.



Overschrijding afstand tot perceelsgrens

In het omgevingsplan worden eisen gesteld aan afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens. Dit is niet voor alle percelen in de gemeente hetzelfde. Kijk daarom eerst op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart welke regels er gelden op uw perceel.



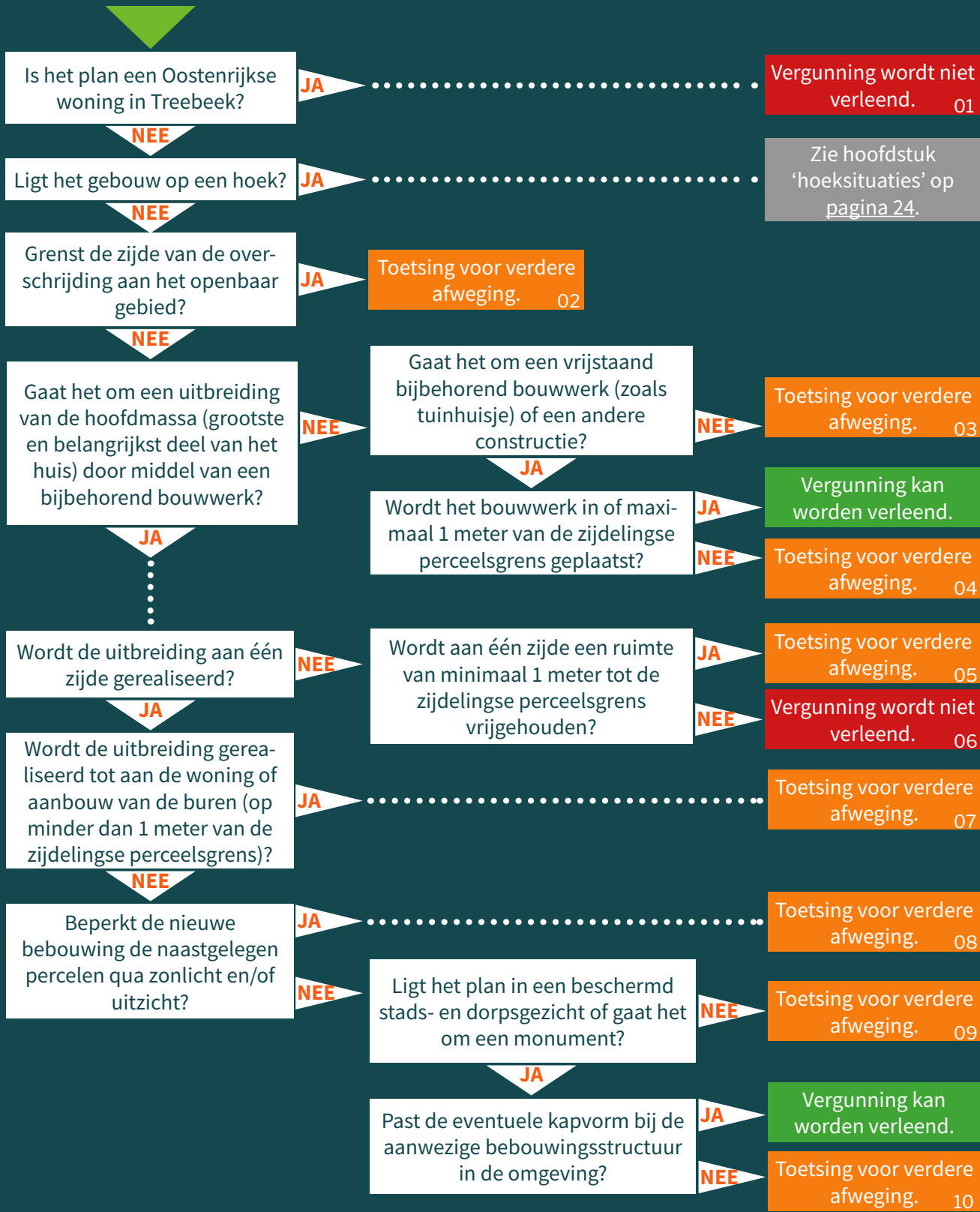
Wanneer er niet wordt voldaan aan de minimale afstand tot de perceelsgrens kan er bekeken worden of er mogelijkheden zijn om af te wijken.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?

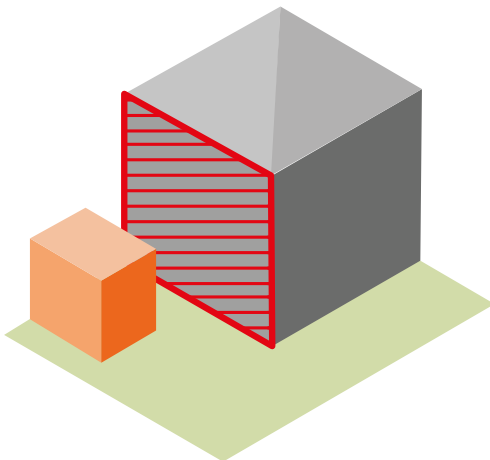
Doe de check door de volgende vragen te beantwoorden.

Toelichting

- 01 Oostenrijkse woningen hebben een bijzondere verschijningsvorm en vormen gezamenlijk een bijzonder ensemble.
- 02 Het bouwdeel mag niet voor beperkingen zorgen in het openbaar gebied. Daarnaast mag de kwaliteit van de openbare ruimte niet verslechteren.
- 03 Een klein bijbehorend bouwwerk toevoegen aan een woning moet passend zijn in de omgeving. Het bouwwerk moet op een goede manier vormgegeven worden.
- 04 Er moet gekeken worden of het bouwwerk geen negatieve gevolgen heeft voor de omliggende percelen. Denk hierbij aan uitzicht en zonlicht.
- 05
- 06 Doordat het perceel aan beide zijden tot aan de perceelsgrens bebouwd wordt is de impact op de omgeving, en dus op de omliggende percelen te groot.
- 07 Wanneer het bouwwerk aansluit op dat van de buren moet dit aansluiten in verschijningsvorm. Dit kan bijvoorbeeld de hoogte zijn, de materialisering of de detaillering.
- 08 Er zal gekeken moeten worden of de beperkingen een grote impact hebben op de omliggende percelen.
- 09 Als het bouwwerk dieper is dan op de naastgelegen percelen moet er gekeken worden of dit passend is. Het nieuwe bouwwerk mag afbreuk doen aan de al bestaande bebouwing.
- 10 Wanneer de kapvorm afwijkt moet bekeken worden of kapvorm past in de omgeving.



Plaatsing van een vrijstaand bouwwerk naast de zijgevel van de hoofdmassa.



Voldoet uw plan aan de voorwaarden?
Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



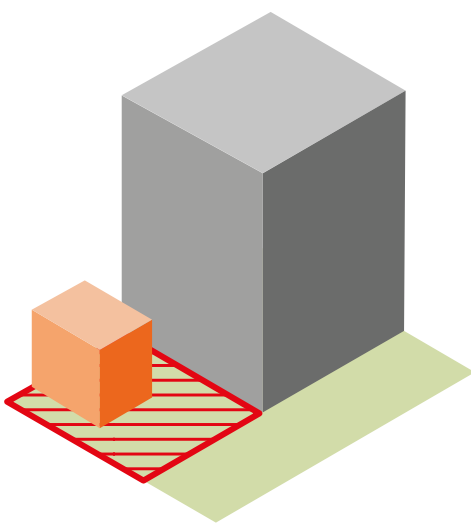
Toelichting

01 Monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en Oostenrijkse woningen zijn uniek in hun uitstraling. Bouwen naast de zijgevel kan het karakter en de waarde van het gebouw aantasten. Het bouwplan moet getoetst worden voor een goede afweging.

02 Een bouwwerk van meer dan 10m² heeft een te grote invloed op het straatbeeld. Hierdoor vermindert de ruimtelijke kwaliteit.

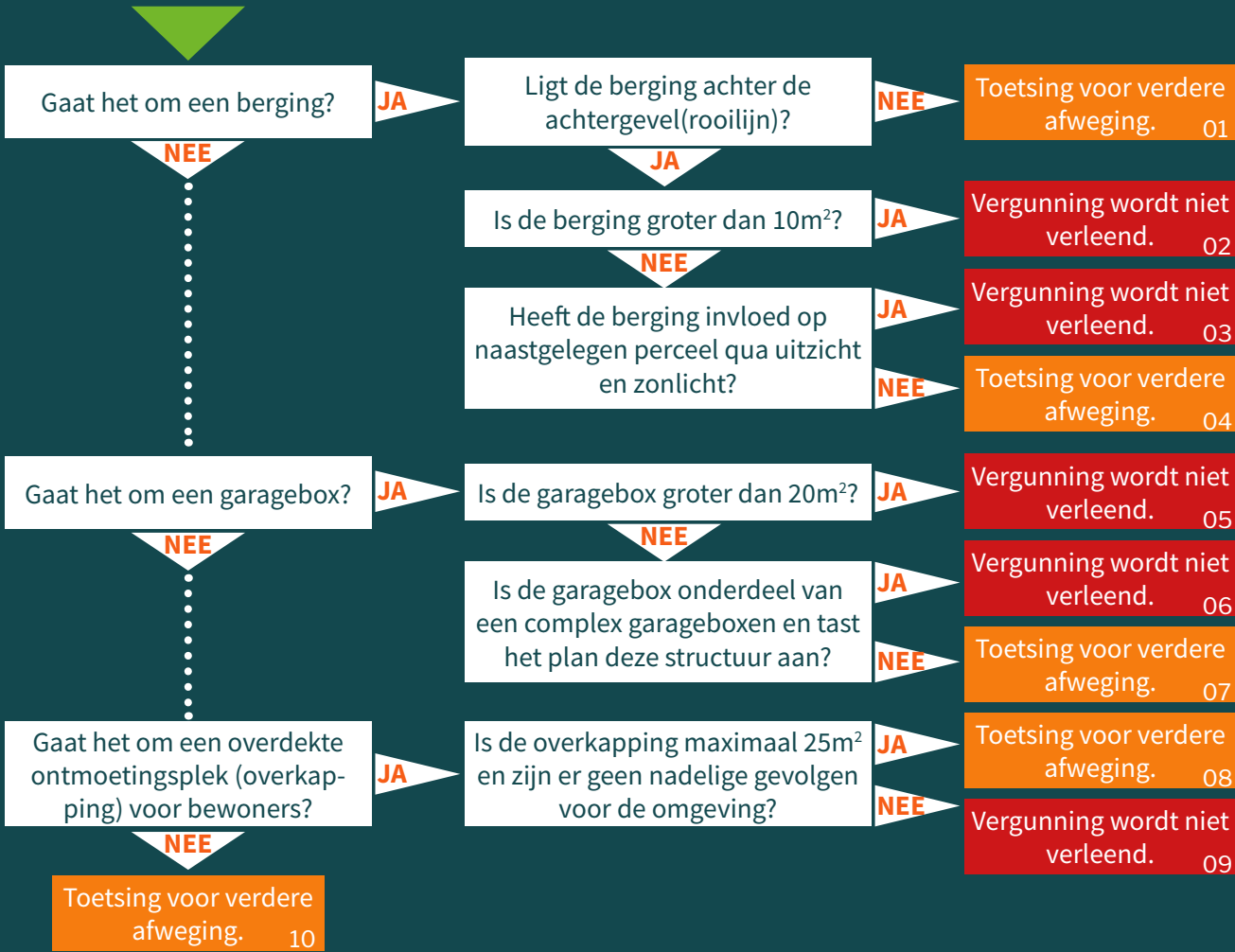
03 Wanneer het bouwwerk aan twee zijden wordt geplaatst is de invloed op de omgeving en de omliggende percelen te groot. Het is daarom slechts toegestaan om aan één zijde te bouwen.

Maximale oppervlakte bijgebouwen bij appartementen



Bij appartementen zijn bijgebouwen in de meeste gevallen niet toegestaan. Alleen bergingen of garages zijn in sommige gevallen toegestaan.

Voldoet uw plan aan de voorwaarden?
Doe de check door onderstaande vragen te beantwoorden.



Toelichting

01 Bij een appartementengebouw zal er altijd naar de omgeving gekeken moeten worden om te bepalen of er ruimte is voor een bijgebouw. Per aanvraag kan dit verschillend zijn.

02 Een berging groter dan 10m² heeft een te grote impact op de omgeving.

03 Het plaatsen van een berging mag geen nadelige gevolgen hebben voor andere bewoners.

04 Een garagebox groter dan 20m² heeft een te grote impact op de omgeving.

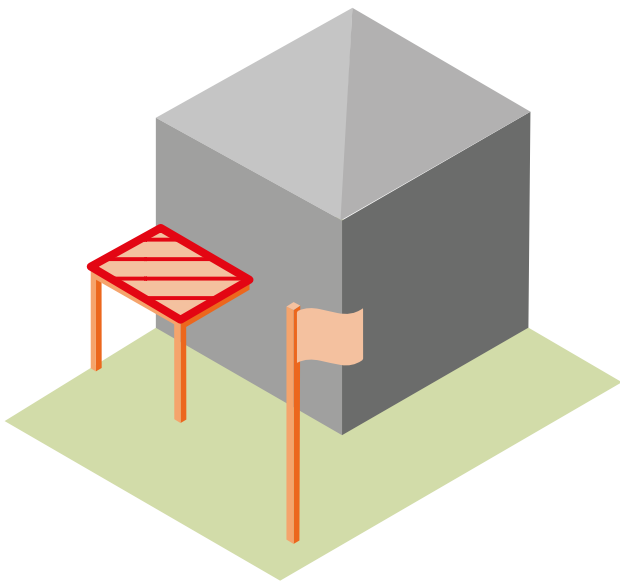
05 Een aantasting van een bestaande structuur is niet wenselijk en daarom niet toegestaan.

06 Er zal gekeken moeten worden of een garagebox op een goede manier ingepast kan worden in de omgeving.

07 Een overkapping groter dan 25m² heeft een te grote impact op de omgeving.

Maximale hoogte geen gebouw zijnde

(zoals carport of prieel)



Toelichting

- 01 Een zendmast kan (afhankelijk van de hoogte) een grote invloed hebben op de openbare ruimte en de ruimtelijke kwaliteit vanwege de zichtbaarheid. Er zal daarom een afweging gemaakt moeten worden of een mast passend is. Alleen bij een zwaarwegend belang kan er afgeweken worden van de regels.

02 Zonnepanelen op maaiveld hebben een grote impact op de uitstraling van een gebied. Er dient een goede inpassing gedaan worden om zonnepanelen op een goede manier in te passen. Dit zal beoordeeld moeten worden. Dit geldt ook voor accupakketen. Door de grootte van een accupakket moet ook hiervoor een goede inpassing gedaan worden welke vervolgens beoordeeld moet gaan worden.

03 Door maximaal 6 meter toe te staan ontstaat er eenheid. Een vlaggenmast hoger dan 6 meter heeft een te grote impact op de omgeving en is daarom niet toegestaan.

04 Achter de voorgevel kan een iets hogere vlaggenmast voorstelbaar zijn. Wanneer de maximale hoogte te ver afwijkt van het maximum (6 meter) ontstaat er een rommelig beeld. Daarom zijn afwijkingen van meer dan 10% (0,6 meter) niet toegestaan.

05 Een erfafscheiding in de voortuin (voor de voorgevel) die hoger is dan 1 meter zorgt voor een gesloten straatbeeld. Daarnaast is een hoge erfafscheiding onwenselijk omdat hierdoor sociale controle/het zicht tussen de woning en de straat verdwijnt.

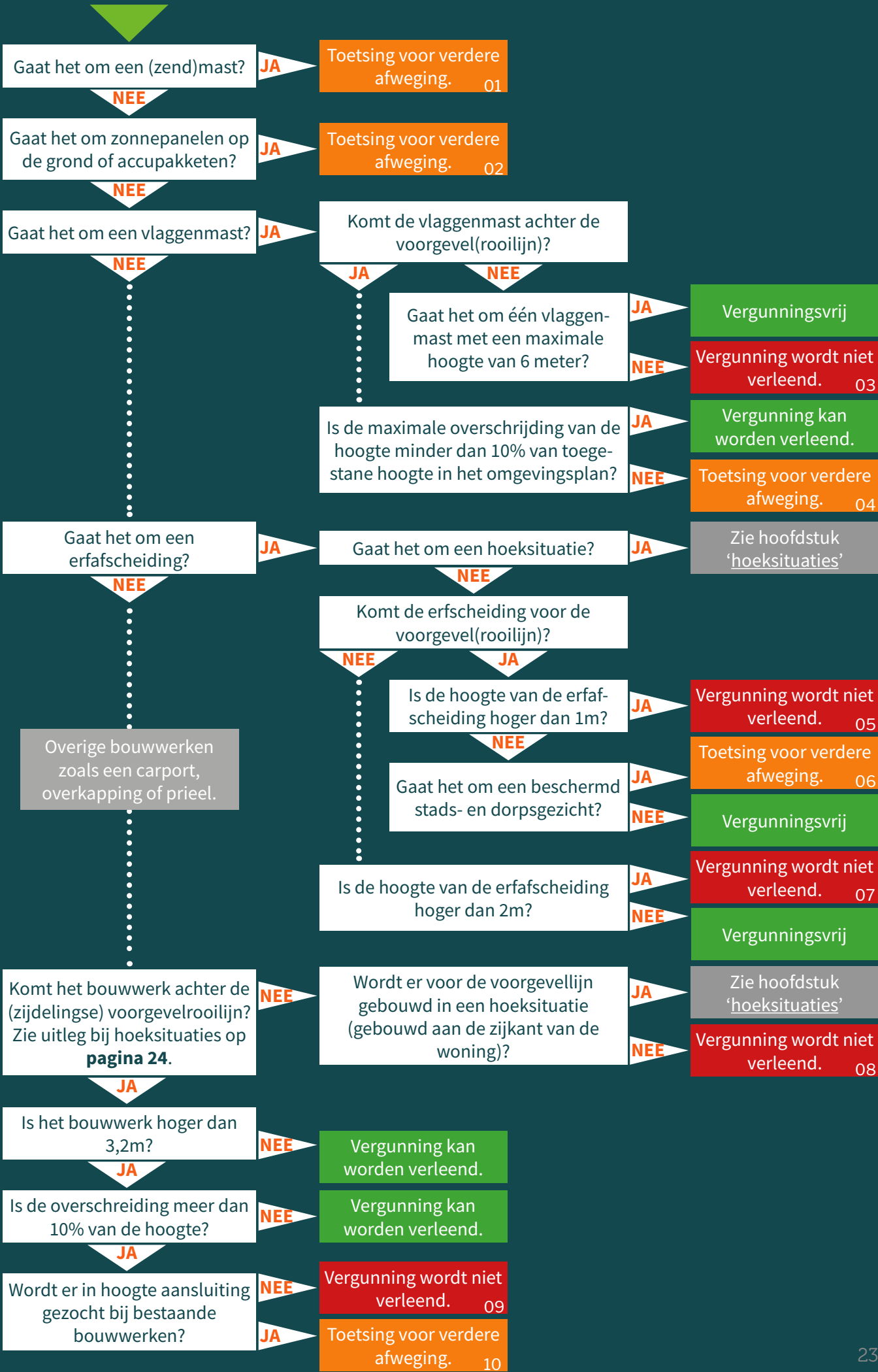
06

07 In een beschermd stads- en dorpsgezicht zijn er bepaalde waarden die beschermd zijn omdat ze bijzonder zijn voor de Nederlandse architectuur en/of stedenbouw. De Rijksoverheid heeft daarom besloten om deze waarden te beschermen. Er zal daarom gekeken moeten worden of de erfafscheiding geen schade toebrengt aan de waarden die beschermd zijn.

08 Een erfafscheiding hoger dan 2 meter is in geen enkele situatie toegestaan.

09 In een hoeksituatie is extra bebouwing voor de voorgevel niet toegestaan. De impact op de ruimtelijke kwaliteit is te groot.

10 Wanneer de afwijkende hoogte niet aansluit bij andere gebouwen is er geen rede om medewerking te verlenen. Er zal beoordeeld moeten worden of de afwijkende hoogte passend is bij de omliggende bebouwing. Ook wordt gekeken of de hoogte geen hinder oplevert voor de naastgelegen percelen.



DEEL 2

Hoeksituaties

Inleiding

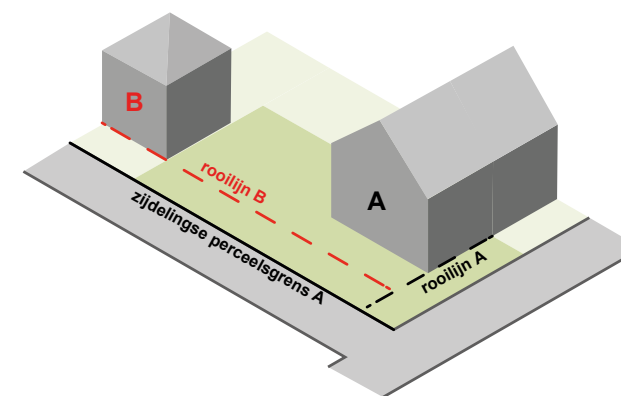
Voor verschillende bouwactiviteiten bij woningen is in 'DEEL 1' een afwegingskader voor afwijkingen opgenomen. Het gaat om afwijkingen op percelen die slechts aan de voorzijde grenzen aan de straat. Dit tweede deel gaat over hoeksituaties: percelen die aan twee kanten grenzen aan openbaar gebied. Een bouwwerk dat op een hoek geplaatst wordt is beter zichtbaar en heeft een grotere impact op de omgeving. Daarom gelden er voor bouwwerken op hoeksituaties andere regels.

Op pagina 26 is een uitgebreide omschrijving te vinden van de regels op hoeksituaties.

Bebouwingsrooilijnen

Bij hoeksituaties wordt er vaak gekeken naar 'rooilijn' of 'bebouwingsrooilijn'. Hieronder wordt uitgelegd wat hier precies mee wordt bedoeld.

Een rooilijn van een woning is een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van een woning. Op onderstaande tekening zie je bijvoorbeeld de rooilijnen van woning A en B. Bij hoeksituaties zijn deze rooilijnen belangrijk: deze rooilijnen bepalen waar bouwwerken gebouwd



mogen worden.

De meeste omgevingsplannen zeggen dat bebouwing niet voor de rooilijnen van hoekwoningen gebouwd mogen worden. Wanneer de rooilijn niet op de kaart is aangegeven geldt een denkbeeldige rooilijn, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande voorgevel van de woning. Aan de voorzijde betreft het dus veelal de voorgevel van de woning en aan de zijkant wordt aansluiting gezocht bij de voorgevel van de achter de woning gelegen bebouwing.

Wanneer er aan de achterzijde geen andere bebouwing aanwezig is dan zal de rooilijn gelegd worden op een afstand van 3 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrens.

Voorgevel van een woning bij hoeksituaties

Een vraag die vaak wordt gesteld is wat bij hoekwoningen nu de voorkant en de zijkant is. Dit is belangrijk bij de beoordeling van bouwplannen op hoeksituaties. Aan de zijkant van een woning is er meer mogelijk dan aan de voorkant van een woning. Wat de voorkant van een woning is wordt op de volgende manier bepaald:

De plek van de voordeur is vaak niet bepalend, maar de ligging van de woning op het perceel in vergelijking met de naastgelegen percelen.

- Meestal is de smalle zijde van het perceels de voorkant en daarmee ook de voorzijde van de woning.
- De locatie van de achtertuin bepaalt ook wat de voorkant van een woning is. Er kan gekeken worden naar de achtertuinen van een aantal woningen naast elkaar. De voorkant van de woning is dan de gevel die parallel loopt aan de achtertuinen.
- Wanneer er twijfel is over wat de voorgevel is zal de stedenbouwkundige dit beoordelen.

Wanneer er bij vrijstaande woningen twijfel is over de voorkant (omdat er bijvoorbeeld geen woningen naast liggen), zal de voordeur bepalend zijn.

Overig

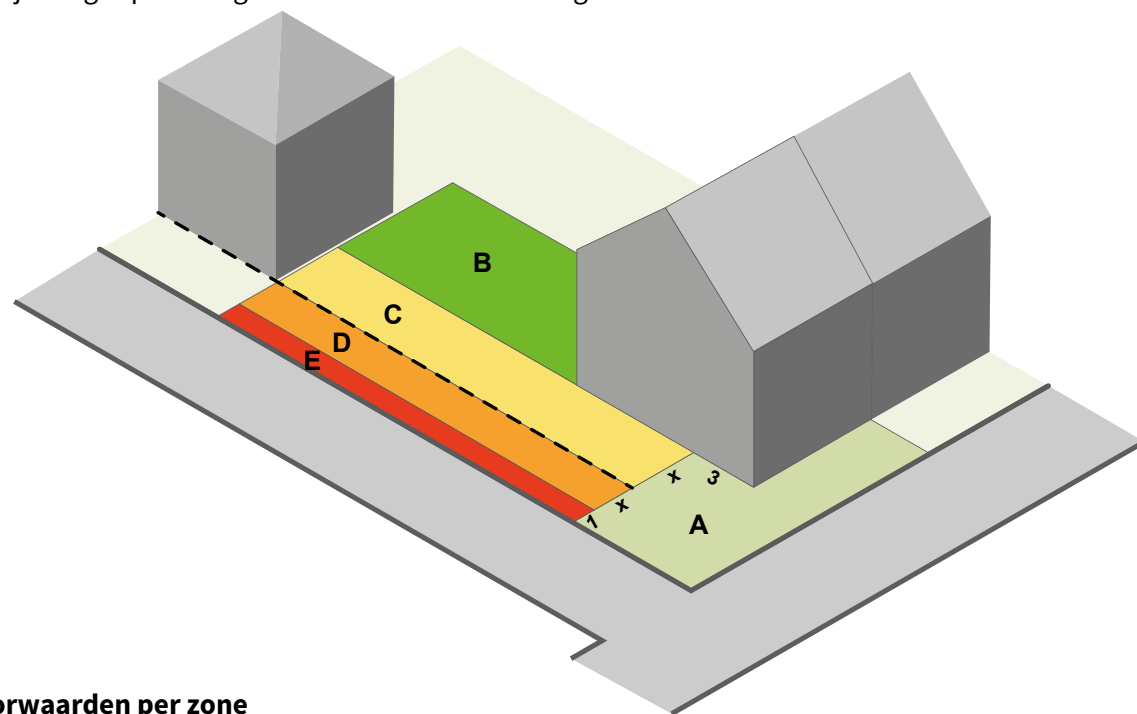
Andere bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals vlaggemasten, antennes, e.d. zijn niet opgenomen in dit deel en vallen dus binnen de ruimtelijke bouwactiviteiten in 'DEEL 1'.

Dit deel betreft dus alleen bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen.

Regels

Op de volgende pagina's is een overzicht te vinden van de regels voor hoeksituaties. Doorloop de vragenboom om te kijken welke voorwaarden van toepassing zijn.

- Zone A: voortuin. Bouwwerken hoger dan 1 meter niet toegestaan.
- Zone B: achtertuin. Bouwwerken toegestaan zoals omschreven in omgevingsplan.
- Zone C: zijerf, gelegen achter de voorgevelrooilijn van achtergelegen woning. Bouwwerken toegestaan onder voorwaarden. Zie vragenschema.
- Zone D: zijerf, gelegen voor de voorgevelrooilijn van naastgelegen woning, op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Bouwwerken toegestaan onder voorwaarden met landschappelijke inpassing. Zie vragenschema.
- Zone E: zijerf, gelegen voor de voorgevelrooilijn van naastgelegen woning, op minder dan 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Bouwwerken niet toegestaan.



Voorwaarden per zone

Zone A: ● tot 1 meter vergunningsvrij (behalve in beschermd stads- en dorpsgezicht).

Zone B: ● zie regels in het omgevingsplan op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Zone C: ● bouwwerken hebben een maximale hoogte zoals aangegeven in het omgevingsplan.

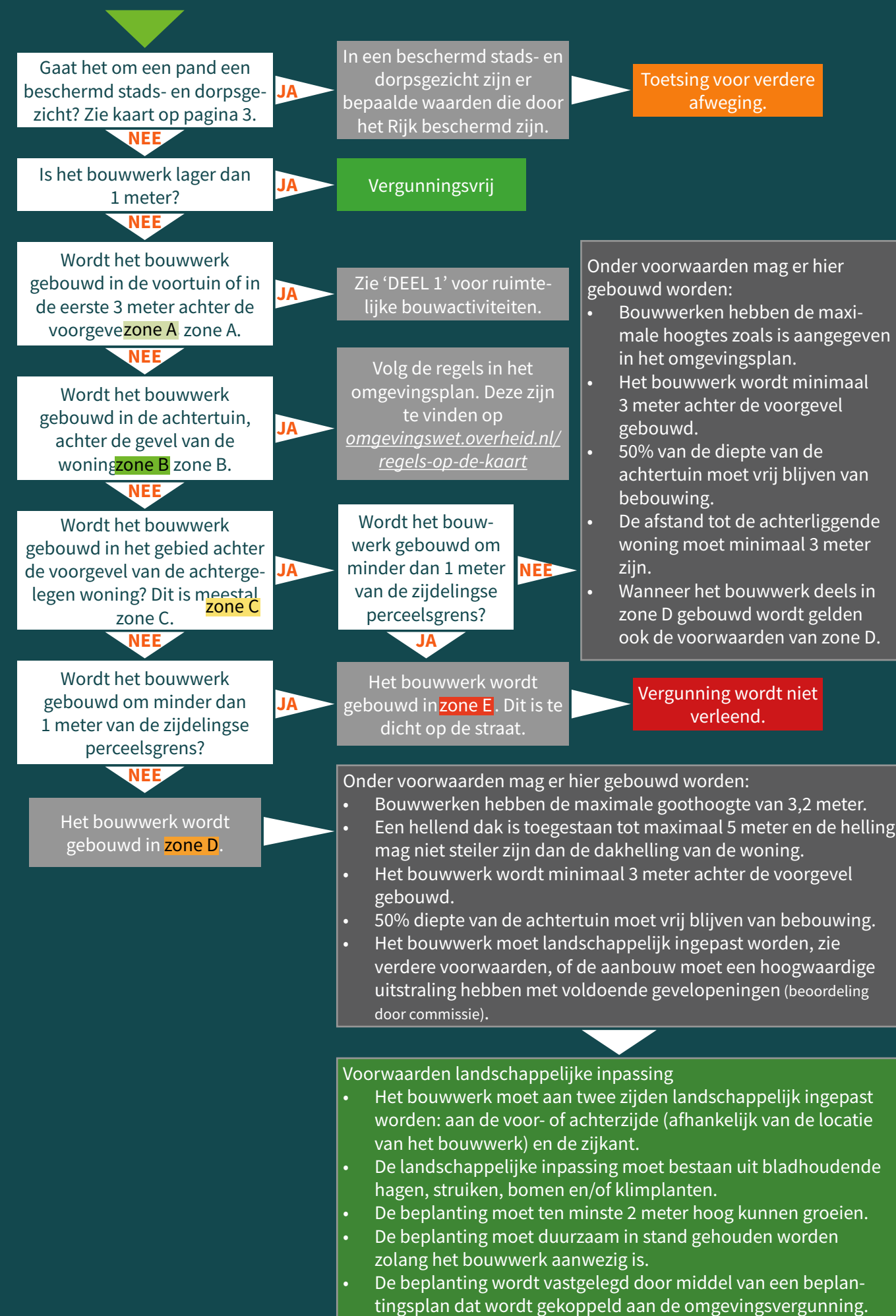
- een hellend dak is toegestaan tot maximaal 5 meter en de helling mag niet steiler zijn dan de dakhelling van de woning.
- het bouwwerk wordt minimaal 3 meter achter de voorgevel gebouwd.
- 50% van de diepte van de achtertuin moet vrij blijven van bebouwing.
- De afstand tot de achterliggende woning moet minimaal 3 meter zijn.
- Wanneer het bouwwerk deels in zone D gebouwd wordt gelden ook de voorwaarden van zone D.

D.

Zone D: ● Bouwwerken hebben de maximale goothoogte van 3,2 meter.

- Een hellend dak is toegestaan tot maximaal 5 meter en de helling mag niet steiler zijn dan de dakhelling van de woning.
- Het bouwwerk wordt minimaal 3 meter achter de voorgevel gebouwd.
- 50% van de diepte van de achtertuin moet vrij blijven van bebouwing.
- Het bouwwerk moet landschappelijk ingepast worden (zie verdere regels), of de aanbouw moet een hoogwaardige uitstraling hebben met voldoende gevelopeningen (beoordeling commissie).
- Het bouwwerk moet aan twee zijden landschappelijk ingepast worden: aan de voor- of achterzijde (afhankelijk van de locatie van het bouwwerk) en de zijkant.
- De landschappelijke inpassing moet bestaan uit bladhoudende hagen, struiken, bomen en/of klimplanten.
- De beplanting moet ten minste 2 meter hoog kunnen groeien.
- De beplanting moet duurzaam in stand gehouden worden zolang het bouwwerk aanwezig is.
- De beplanting wordt vastgelegd door middel van een beplantingsplan dat wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Zone E: ● Bouwwerken hoger dan 1 meter niet toegestaan.



DEEL 3

Erfafscheidingen



Inleiding

Tegenwoordig wordt er veel waarde gehecht aan privacy in en rondom de woning. Vaak wordt gekozen voor afscherming van achtertuinen met erfafscheidingen in de vorm van schuttingen. Er is een grote keuze aan materialen op de markt voor deze erfafscheidingen. Wanneer deze grenzen aan openbaar gebied is extra zorgvuldigheid nodig. In deze notitie worden de voorwaarden voor deze erfafscheidingen omschreven. De voorwaarden gelden alleen voor erfafscheidingen bij woningen.

Procedure

Bij het oprichten van een erfafscheiding wordt de volgende procedure doorlopen:

1. Kan de erfafscheiding vergunningvrij worden opgericht?
 2. Zo nee; voldoet de erfafscheiding aan de regels in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening?
 3. Zo nee; voldoet de erfafscheiding aan de beleidsregels uit dit document?
 4. Zo ja, dan wordt een afwijking verleend op basis van een eventuele binnenplanse afwijking (OPA) of middels toepassing van een buitenplanse afwijking (BOPA);
- Zo nee, dan wordt de vergunningaanvraag ter beoordeling aan de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester voorgelegd.

Op [pagina 32](#) worden deze stappen verder uitgelegd.

versiteit neemt af: er zijn onder andere minder vogels en insecten aanwezig. Als inwoner kan je een bijdrage leveren aan een betere biodiversiteit. De makkelijkste manier om dit te doen is het planten van een haag en niet te kiezen voor een schutting of andere niet natuurlijke erfafscheiding.

Op de volgende pagina wordt benoemd welke soorten hagen het beste gekozen kunnen worden voor elke situatie. Verder is er voor een haag nooit een vergunning nodig omdat dit geen bouwwerk is. Daarnaast is een haag goedkoper dan bijvoorbeeld een schutting.

Wanneer u kiest voor een haag zijn de verdere voorwaarden in dit hoofdstuk niet van toepassing.

Samen voor meer groen en biodiversiteit

Zoals op de vorige pagina al is omschreven kan je op een gemakkelijke manier bijdragen aan meer groen en een betere biodiversiteit in Brunssum. Eerst worden de belangrijkste voordelen van een haag ten opzichte van een andere erfafscheiding genoemd. Daarna volgen tips hoe je het beste een haag kan aanplanten en welke soorten het meest geschikt zijn voor voldoende privacy en meer biodiversiteit.

Kosten en levensduur

Het plaatsen van een schutting is kostbaar. De goedkoopste grenen schuttingen zijn verkrijgbaar vanaf ongeveer 40 euro. Grenenhout moet na maximaal 15 jaar ook weer vervangen worden. Een schutting van douglas hoeft minder vaak vervangen te worden (ongeveer 25-30 jaar) maar is ook kostbaarder: de prijzen beginnen bij 100 euro per schuttingdeel. Daarnaast moeten er ook nog schuttingpalen en evtueel montagekosten gerekend worden. Zo kan een schutting van 20 meter lengte met palen (zonder plaatsing) al 900 tot meer dan 1700 euro kosten. Per meter kost dit dus al 45-85 euro.

Een haag kost afhankelijk van de soort gemiddeld 400 euro. Wanneer je iets meer geduld hebt kan je starten met kleinere plantjes wat het nog goedkoper maakt.

Daarnaast hoeft een haag niet vervangen te worden na 15-25 jaar. Met goed onderhoud kan een haag (afhankelijk van de soort) meer dan 100 jaar blijven staan.

Verkoelend, waterbergend en zuiverend

Groen zorgt voor verkoeling in de tuin op hete dagen. Stenen nemen de warmte van de zon op en geven deze warmte af in de loop van de dag en nacht. Groen en dus ook een haag zorgt juist voor een verkoelend effect omdat het geen warmte opneemt. De bladeren van een haag verdampen water die weer voor verkoeling in de tuin zorgen. Ook zorgt een haag er voor dat er enige wind door een tuin kan waaien wat ook weer een verkoelend effect heeft. Dit heeft gelijk een tweede voordeel: een haag is niet stormgevoelig en zal niet omwaaien bij een harde windvlagen.

Een haag heeft een vrije ruimte nodig van minimaal een halve meter (afhankelijk van de soort) om goed te kunnen groeien. In dit gebied kan ook water de grond in zakken. Dit zorgt bij hevige regen voor minder wateroverlast in de tuin.

Alle planten kunnen fijnstof afvangen en CO² opnemen, ook een haag. Sommige soorten vangen meer fijnstof af, zoals een taxus of meidoorn. Een haag van 10 meter lang neemt ongeveer evenveel CO² op als een volwassen boom.

Goed voor dieren

Veel inwoners hangen vogelhuisjes op in hun tuin zodat vogels zich kunnen nestelen. Dit is natuurlijk een mooie aanvulling voor vogels maar van nature nestelen vogels zich liever in bomen en hagen. Voor een aantal vogels in de haag een zeer goede plek om een nest te maken zoals de heggenmus, lijster en de winterkoning.

Ook is een haag voor veel vogels een bron van voedsel. In hagen zijn veel larven, rupsen en kevertjes te vinden: een feestmaal voor mezen en roodborstjes.

Verder zorgt een haag er voor dat je tuin niet hermetisch is afgesloten waardoor ook egels, kikkers en padden gebruik kunnen maken van een tuin. Hier kunnen ze voedsel en beschutting zoeken.

Ga voor groen

Een haag levert op veel manieren bij aan een prettigere tuin. Houd er wel rekening mee dat je meestal twee keer per jaar de haag moet snoeien om hem in topvorm te houden.

Nog een kort overzicht van de voordelen van een haag:

- Goedkoper dan een schutting
- Langere levensduur
- Verkoelend met hete dagen
- Voorkomt wateroverlast
- Zuivert de lucht
- Goed voor verschillende diersoorten
- Geen vergunning noodzakelijk: geen leges

Soorten hagen

Er zijn veel verschillende soorten hagen maar niet elke haag heeft dezelfde eigenschappen. Wanneer er waarde gehecht wordt aan privacy is het beter om een groenblijvende haag te kiezen. Ook groeien bepaalde soorten sneller dan anderen. Sneller groeien betekent dat de haag sneller dicht en volgroeid is maar dit betekent ook dat er iets vaker gesnoeid zal moeten worden.

In de basis zijn hagen in drie verschillende soorten te verdelen. Ten eerste zijn er groenblijvende hagen die ook in de winter groen blijven. Daarnaast zijn er bladhoudende hagen: bij deze haag blijft het blad aan de haag maar wordt dit wel bruin. Als laatste zijn er bladverliezende hagen: deze hagen verliezen hun blad in de winter. Hieronder een overzicht van de meest voorkomende hagen per type. Bij de afbeelding is de haag in detail te zien met de gemiddelde groeisnelheid per jaar.

Groenblijvende hagen

Hedera (gaashekwert noodzakelijk), conifeer, taxus, laurier, liguster, glansmispel, hulst, olijfwilg.

Bladhoudende hagen

Beukenhaag (niet te verwarren met haagbeuk)

Bladverliezende hagen (met bloemen of vruchten)

Meidoorn, kornoeltje, vuurdoorn, rode zuurbes, sleedoorn, bruidsbloem, sering, sneeuwbes.

Planten en onderhouden

Zorg bij het aanplanten voor voldoende breedte van het plantvak. De haag heeft voldoende ruimte nodig om wortels te kunnen ontwikkelen. Dit is per soort verschillend: vraag aan de verkoper wat het beste is voor de haag. Op de volgende pagina volgt een stappenplan.

Verder kan het verstandig zijn om hagen aan het einde van de herfst of het begin van de winter te planten. In deze periode zijn hagen verkrijgbaar met 'blote wortel'. Dit is vele malen goedkoper dan een plant in pot.

Tenslotte moet je rekening houden met de plantafstand: hoe groter de aangekochte haag al is hoe groter de afstand kan zijn. Informeren bij de verkoper zodat je het beste resultaat krijgt.

Ook moet een haag gesnoeid worden: meestal twee keer per jaar. In het voorjaar na de eerste groei en nog eens in het najaar na de tweede groei.



Hedera. 35-60cm per jaar



Liguster. 25-35cm per jaar



Taxus. 25-35cm per jaar



Glansmispel. 30-50cm per jaar



Hulst. 15-20cm per jaar



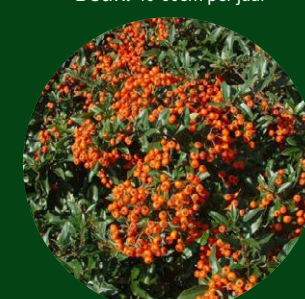
Olijfwilg. 20-40cm per jaar



Beuk. 40-60cm per jaar



Kornoeltje. 20-40cm per jaar



Vuurdoorn. 20-40cm per jaar



Rode zuurbes. 10-25cm per jaar



Bruidsbloem. 10-30cm per jaar



Sering. 25-50cm per jaar

1. Wanneer kan een erfafscheiding vergunningvrij worden gebouwd?

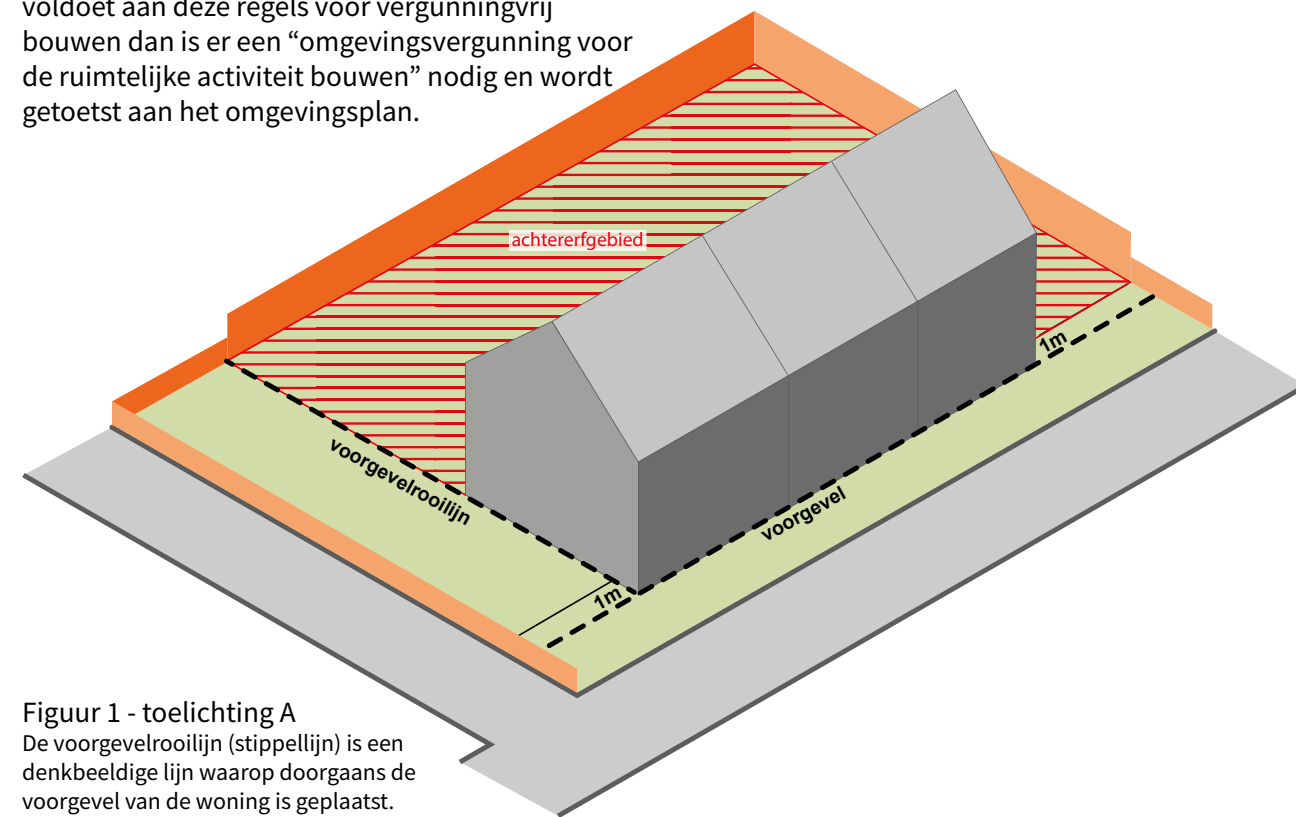
Dit is juridisch geregeld in het BBL, art. 2.26 en 2.29 (zie figuur 1 - toelichting A).

Situering van de erfafscheiding VOOR de voorgevelrooilijn: tot maximaal 1 meter hoog vergunningvrij.

Situering van de erfafscheiding ACHTER de voorgevelrooilijn: tot maximaal 2 meter hoog vergunningvrij, onder de voorwaarde dat :

- De erfafscheiding wordt gebouwd bij een bestaand gebouw;
- De erfafscheiding staat op meer dan 1 meter afstand van de weg of openbaar groen;
- De erfafscheiding wordt niet gebouwd bij een rijksmonument of beschermd stads- en dorpsgezicht.

Voor erfafscheidingen aan gemeenschappelijke achterpaden waar geen gemotoriseerd verkeer is toegestaan, mag een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter vergunningvrij opgericht worden. Indien de aanvraag voor een erfafscheiding niet voldoet aan deze regels voor vergunningvrij bouwen dan is er een “omgevingsvergunning voor de ruimtelijke activiteit bouwen” nodig en wordt getoetst aan het omgevingsplan.



Figuur 1 - toelichting A

De voorgevelrooilijn (stippellijn) is een denkbeeldige lijn waarop doorgaans de voorgevel van de woning is geplaatst. Soms ligt de voorgevelrooilijn voor de voorgevel van de woning. Op dat moment staat de woning dus niet op, maar achter de voorgevelrooilijn. De ligging van de voorgevelrooilijn is vastgelegd in het omgevingsplan.

2. Voldoet de erfafscheiding aan de regels in het omgevingsplan?

De gemeente Brunssum kent diverse (tijdelijke) omgevingsplannen voor de verschillende wijken. Voor de activiteit “Wonen” geldt over het algemeen de volgende bepaling:

Buiten achterterfgebied (zie figuur 1 - toelichting B)/vóór voorgevelrooilijn: maximaal 1 meter hoog.

Binnen achterterfgebied/achter voorgevelrooilijn: maximaal 2 meter hoog.

Bij de activiteit “tuin” (meestal gelegen vóór de voorgevelrooilijn) geldt een maximale hoogte van 1 meter voor erfafscheidingen.

Volgens bovenstaande regelgeving is het niet toegestaan om zijtuinen die gelegen zijn aan openbaar gebied af te screenen met erfafscheidingen hoger dan 1 meter. Gezien de privacy-wens van bewoners willen zij graag een erfafscheiding van 2 meter hoog IN de zijdelingse erfgrans plaatsen. Voor deze situatie is in het ‘beleidskader ruimtelijke bouwactiviteiten in de woonomgeving’ (dit beleid) een afzonderlijke paragraaf opgenomen.

Figuur 1 - toelichting B

“bij hoeksituaties waarbij de zijtuin grenst aan openbaar toegankelijk gebied is het verlengde van de zijgevel de buitengrens van het achterterfgebied.”



Figuur 2

Voorbeeld vergunningvrije erfafscheiding in de voortuin, lager dan 1 meter



Figuur 3

Voorbeeld van een schutting met wilgenhout en plantenbakken (2 meter hoog).

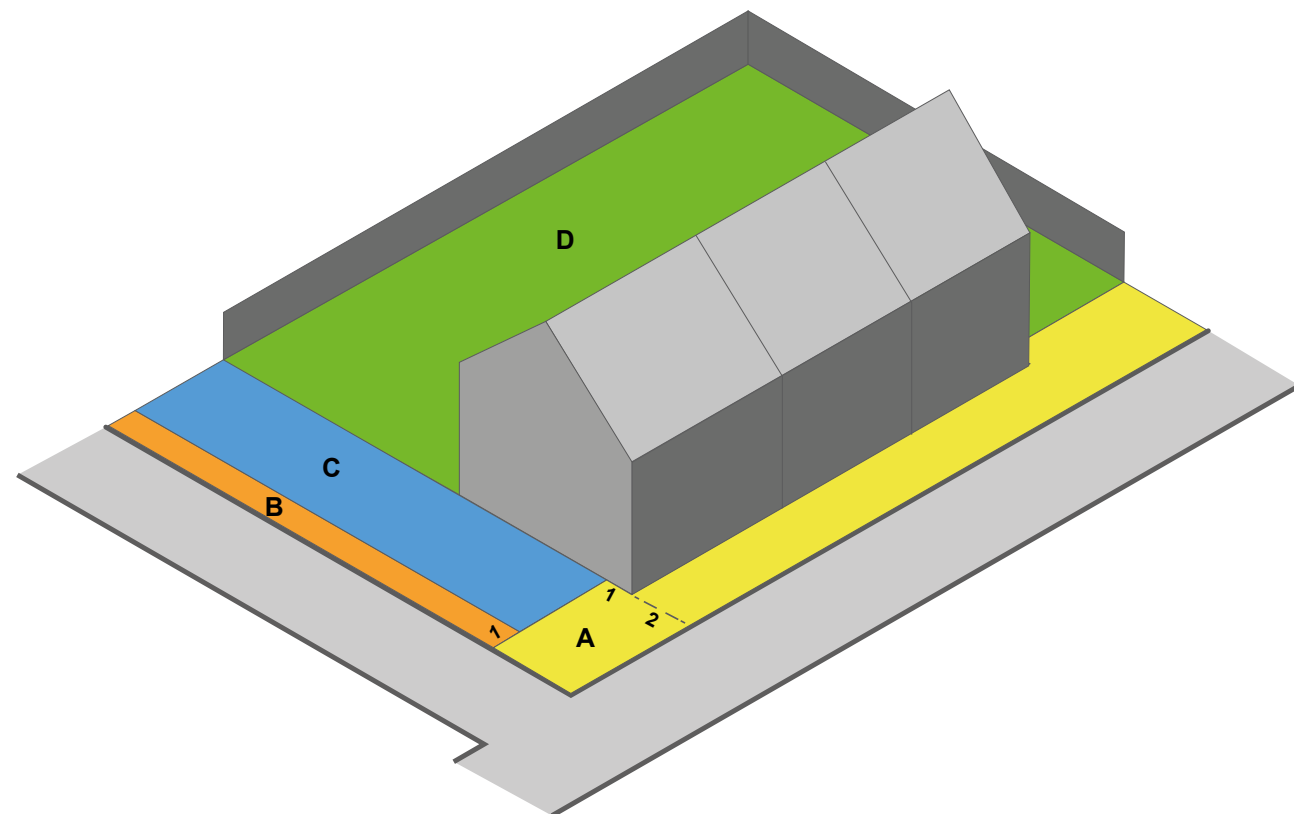
3. Kijk naar onderstaande voorwaarden

Zoals op de vorige pagina te zien is zijn er voor woningen bij hoeksituaties beperkingen voor de hoogte van een erfafscheiding. Bij de perceelsgrens aan de zijkant van de woning is in de meeste gevallen alleen een erfafscheiding tot 1 meter hoog vergunningsvrij toegestaan.

Inwoners hechten veel waarde aan privacy en daarom zijn er in dit beleid regels opgenomen voor erfafscheiding in de gebieden waar vergunningsvrij alleen lage erfafscheidingen zijn toegestaan. Direct op de perceelsgrens gelden andere voorwaarden dan wanneer de erfafscheiding verder van de perceelsgrens wordt gebouwd. De tuin aan de zijkant van de woning is daarom verdeelt in verschillende zones.

Voor zone B en C geldt dat er een hogere erfafscheiding aan de zijkant van het perceel onder voorwaarden is toegestaan (zie volgende pagina's voor voorwaarden). De hogere erfafscheiding evenwijdig aan de voorgevel moet tenminste 1 meter achter de voorgevel geplaatst worden en de afstand tot de perceelsgrens aan de voorzijde moet minimaal 3 meter zijn (een voortuin van tenminste 2 meter diep).

Zone A: ● voortuin - tot 1 meter vergunningsvrij (behalve in beschermd stads- en dorpsgezicht).
Zone B: ● tot 1 meter vanaf zijdelingse perceelsgrens - zie voorwaarden zone B.
Zone C: ● vanaf 1 meter tot zijgevel woning - zie voorwaarden zone C.
Zone D: ● achtererfgebied - tot 2 meter vergunningsvrij.



Zone A

In de voortuinen van woningen mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoog geplaatst worden. Een haag is ook mogelijk: omdat dit geen bouwwerk is mag deze hoger zijn dan 1 meter (figuur 4).

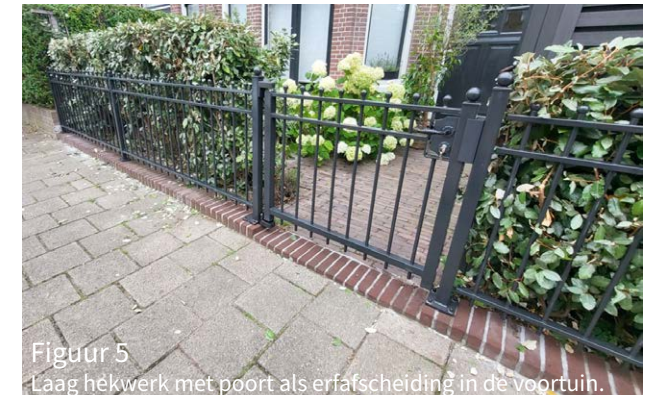
Er zijn verschillende mogelijkheden voor erfafscheidingen. Er kan een laag hekwerk, eventueel met poort, is mogelijk (figuur 5). Ook een lage houten constructie is toegestaan, zoals een lage schutting of een schapenhek (figuur 6). Ook kan er ook gekozen worden voor bijvoorbeeld



Figuur 4
Haag als lage erfafscheiding in de voortuin.

een muurtje, dat ook een plantenbak vormt om de voortuin groen aan te kleden (figuur 7).

Tenslotte vinden de gemeente biodiversiteit en groen in tuinen belangrijk. Groen helpt bij het voorkomen van wateroverlast, verlaagt de temperatuur op hete dagen en is belangrijk voor veel verschillende diersoorten. Probeer daarom altijd zo veel mogelijk van de tuin groen in te richten (figuur 8). Er zijn veel soorten planten die bijna geen onderhoud vragen.



Figuur 5
Laag hekwerk met poort als erfafscheiding in de voortuin.



Figuur 6
Laag schapenhek in de voortuin.



Figuur 7
Muurtje met zitelementen in voortuin.



Figuur 8
Muurtje met vaste plantenmix.

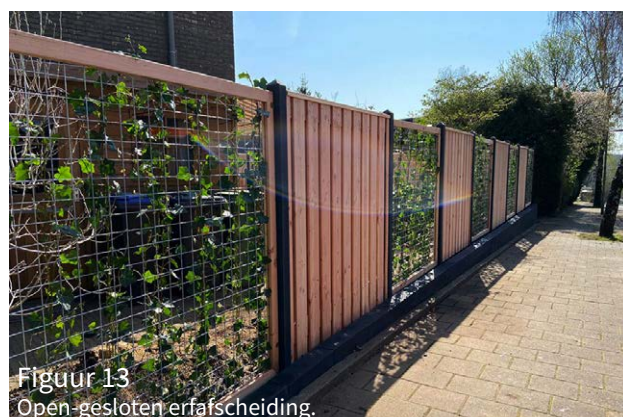
Zone B

Dit is de zone van 1 meter breed vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Naast de perceelsgrens ligt meestal een straat met trottoir. Ruimtelijke kwaliteit in deze zone is belangrijk omdat dit deel van de erfafscheiding bepalend is voor het straatbeeld. Om hier een hogere erfafscheiding te kunnen plaatsen zijn er een aantal voorwaarden:

- De erfafscheiding is maximaal 2 meter hoog.
- Een volledig gesloten erfafscheiding (bijvoorbeeld van hout of beton) is niet toegestaan.

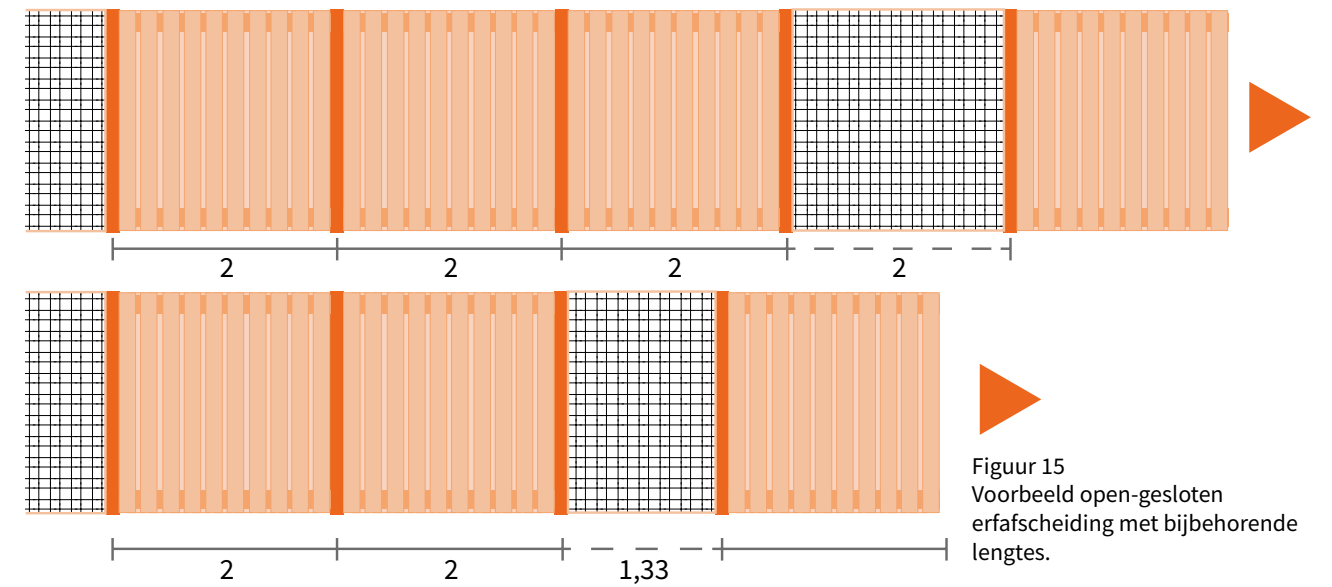
Er kan gekozen worden uit de verschillende soorten erfafscheidingen:

- Open gaashekwerk met klimbeplanting zoals hедера, toscanse jasmijn, kamperfoelie, vuurdoorn of vergelijkbaar (figuur 9, 10 en 11).
- Deels een gesloten erfafscheiding is



toegestaan: het gesloten deel mag maximaal 6 meter (of 3 schuttingdelen) zijn en moet daarna afgewisseld worden door gaas of andere open constructie dat 1/3 lengte heeft van het gesloten deel (figuur 12, 13, 14 en 15).

- Een muur (maximaal 1 meter hoog) gecombineerd met een open gaashekwerk over de volledige lengte (figuur 16 en 17). De constructie om het hekwerk te dragen mag ook uitgevoerd worden in dezelfde materialen als de muur.
- Een haag: omdat dit geen bouwwerk is mag deze hoger zijn dan 2 meter.
- Wanneer er door een hoogteverschil een keerwand noodzakelijk is mag deze 1 meter hoog zijn aangevuld met een 2 meter hoog open gaashekwerk.



Figuur 15
Voorbeeld open-gesloten erfafscheiding met bijbehorende lengtes.



Zone C

Dit is de zone vanaf 1 meter gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens. In deze zone mogen dezelfde erfafscheidingen geplaatst worden als in zone B. Daarnaast mag er in deze zone ook een volledig gesloten erfafscheiding geplaatst worden onder de volgende voorwaarden:

- De erfafscheiding is maximaal 2 meter hoog.
- Er moet een groenstrook van 1 meter breed aan de buitenzijde van de erfafscheiding aangeplant worden (tussen de erfafscheiding en het openbaar gebied).
- De beplanting moet bestaan uit soorten die minimaal een meter hoog worden.
- Zolang de erfafscheiding aanwezig is moet deze beplanting duurzaam in stand gehouden worden.
- Wanneer er naast het perceel al beplanting aanwezig is die aan bovenstaande regels voldoet en in eigendom is van de gemeente vervallen bovenstaande over beplanting.



Figuur 18
Wilgenschutting in combinatie met een beukenhaag.

Zone D

- Deze zone is de achtertuin, of het achtererfgebied. In dit gebied mogen erfafscheidingen tot 2 meter hoog vergunningsvrij geplaatst worden. Er zijn verder geen voorwaarden voor materialen en beplanting.

Algemene eisen

Naast de specifieke eisen per zone zijn er een aantal algemene voorwaarden die altijd van meegewogen worden in de beoordeling:

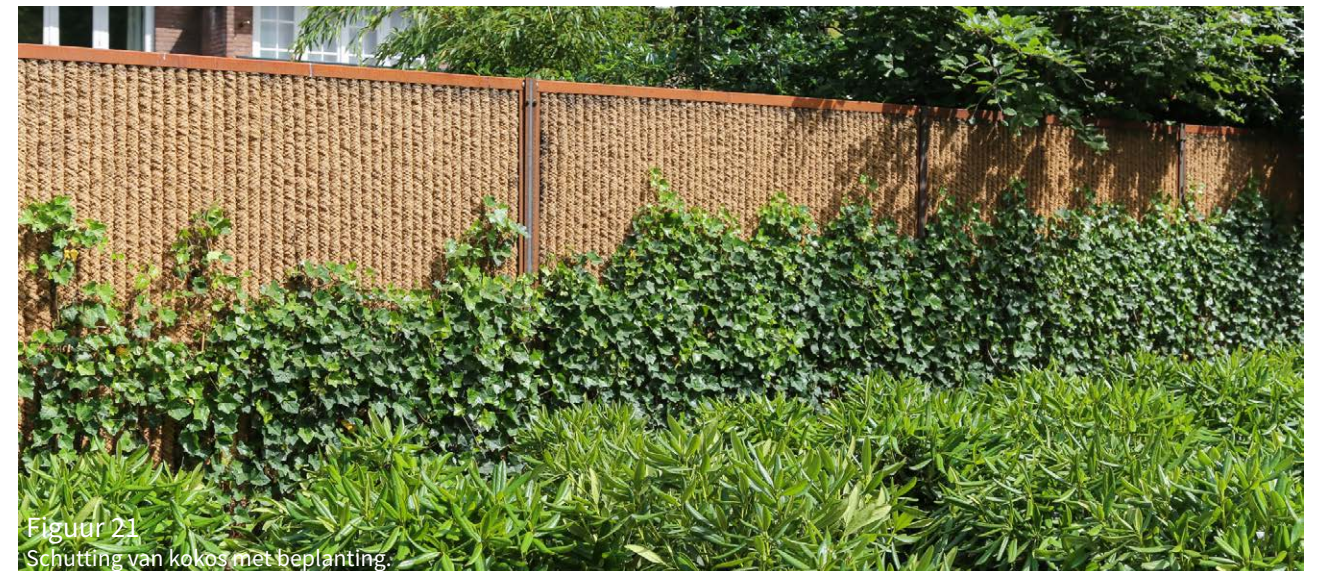
- Er moeten duurzame materialen gebruikt worden.
- Materialen moeten wanneer mogen een natuurlijke uitstraling hebben.
- Verankerling van de schutting in de grond moet op een juiste wijze gedaan worden zodat alles stormbestendig is.
- Erfafscheidingen moeten passend zijn in de omgeving en mogen geen groot contrast vormen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zeer afwijkende kleuren of materialen.
- Bij aanplant van een haag is aanplant in de erfgrans toegestaan mits de haag goed wordt onderhouden.



Figuur 19
Schutting in combinatie met beplanting.



Figuur 20
Schutting in combinatie beplanting.



Figuur 21
Schutting van kokos met beplanting.



Figuur 22
Groene erfafscheiding van verschillende soorten.



Figuur 23
Schutting van verstelbare lamellen



DEEL 4

Toelichting

1. Wettelijk kader

1.1 Terugblik oude wetgeving

Onder de oude wetgeving werden aanvragen om een omgevingsvergunning getoetst aan het bestemmingsplan of de beheersverordening. Voor deze nota is relevant dat indien de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd was met het betreffende planologische kader er een aantal mogelijkheden waren om af te wijken van het kader, namelijk middels

- een binnenplanse afwijking indien deze was opgenomen in het betreffende bestemmingsplan / de beheersverordening;
- een afwijking op basis van de kruimellijst (artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht);
- een uitgebreide planologische procedure met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Laatstgenoemde procedure was eigenlijk nooit nodig om mee te kunnen werken aan een bijbehorend bouwwerk in de woonomgeving. Het afwijkingenbeleid voor bijbouwen in de woonomgeving uit 2011 was dan ook uitsluitend van toepassing op de binnenplanse afwijkingen en buitenplanse kruimelgevallen.

De onderbouwing was beperkt tot een stedenbouwkundig advies met verwijzing naar het vigerende afwijkingenbeleid. Op basis van deze beknopte onderbouwing werd de vergunning verleend of geweigerd.

Bevoegd gezag voor bouwwerken als benoemd in dit beleid was het college.

1.2 Huidige wet- en regelgeving

Onder de nieuwe Omgevingswet hebben we het in principe niet meer over afwijken. De wetgever vond dat te negatief klinken. Strijd met het omgevingsplan hoeft immers niet ongewenst te zijn. Het kan ook een activiteit zijn die nog niet mogelijk is gemaakt. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt daarom gesproken over omgevingsplanactiviteiten. Voor dit beleid zijn de volgende omgevingsplanactiviteiten relevant:

OPA (binnenplanse omgevingsplanactiviteit)

Een activiteit waarvoor de gemeente in het omgevingsplan bepaalt dat het uitvoeren zonder omgevingsvergunning verboden is (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet). Er geldt dus

een vergunningplicht en indien de activiteit voldoet aan de (beoordelings)regels in het omgevingsplan, wordt de vergunning verleend (gebonden bevoegdheid).

Het gaat hier thans (vóór de transitie naar een definitief omgevingsplan) dan om de diverse binnenplanse afwijkingen uit de bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Dus eigenlijk vergelijkbaar met de oude wet- en regelgeving.

De OPA volgt ook de reguliere procedure. De beslistermijn is 8 weken en kan eenmaal verlengd worden met maximaal 6 weken. Tegen het besluit staat bezwaar, beroep en hoger beroep open. Het college is in de meeste gevallen bevoegd gezag, zeker voor bouwwerken waar dit beleid betrekking op heeft.

BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen. De activiteit is dus in strijd met het omgevingsplan! Een voorbeeld is dat een bepaald bouwwerk niet voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering en er is ook geen binnenplanse afwijking (OPA) opgenomen.

De BOPA vervangt daarmee de kruimelafwijking en de uitgebreide procedure uit de oude wet- en regelgeving. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen kleine afwijkingen (kruimels) en de voormalige uitgebreide procedure. Deze 2 mogelijke oude procedures zijn qua regelgeving op één hoop gegooid en dat betekent het volgende:

- Zowel voor kleine als grote 'afwijkingen' wordt in beginsel de reguliere procedure gevolgd.
- Onder bepaalde omstandigheden kan de uitgebreide procedure van toepassing worden verklaard. In dat geval wordt de ontwerp-vergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden.
- In bepaalde gevallen kan een bindend advies van de gemeenteraad nodig zijn en/of advies- en instemming van Gedeputeerde Staten van Limburg. Dat speelt alleen bij provinciale belangen die in de kern minder vaak spelen dan in het buitengebied.
- Participatie is een aanvraagvereiste. Uit de

- vergunningaanvraag moet volgen dat participatie heeft plaatsgevonden. De wijze van participatie is vergunningvrij.
- Er moet bij de besluitvorming worden afgewogen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en dat vereist een meer uitgebreide onderbouwing dan alleen een stedenbouwkundige advies.
 - Tegen de verleende vergunning staat bezwaar, beroep en hoger beroep open. Indien de uitgebreide procedure is toegepast alleen beroep en hoger beroep.
 - Het college is in de meeste gevallen bevoegd gezag, zeker voor bouwwerken waar dit beleid betrekking op heeft.

Uit voorgaand lijstje volgt reeds dat met wat meer aspecten rekening moet worden gehouden dan onder de oude wet- en regelgeving. Toch zal bij het realiseren van bouwwerken bij een bestaand woongebouw in de meeste gevallen sprake zijn van een reguliere procedure zonder bindend advies van de gemeenteraad en zonder advies- en instemmingsrecht van Gedeputeerde Staten. Participatie is vormvrij en een verklaring dat geparticipeerd is met een bepaalde groep personen is vaak al voldoende.

Enig aandachtspunt is de onderbouwing dat sprake is van ETFAL, maar daar kan onderhavig beleid ook een rol in spelen.

1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit, gericht op het oprichten van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Hierbij kan, zoals volgt uit voorgaande paragraaf, sprake zijn van een binnenplanse afwijking (OPA) of een strijdigheid met het bestemmingsplan die niet binnenplannen kan worden opgelost (BOPA).

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is pas mogelijk indien sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het college moet nader motiveren waarom het afwijken van het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toch aanvaardbaar wordt geacht. Hoe groter de inbreuk van de activiteit op een omgevingsplan, hoe uitgebreider de motivering moet zijn. Op dit punt komt het

college van B&W dan ook een ruime discretionaire bevoegdheid toe in de beoordeling of de afwijking van het omgevingsplan nog steeds aanvaardbaar wordt geacht in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Beoordelingsregels BOPA

De ETFAL moet nader worden onderbouwd middels een goede onderbouwing fysieke leefomgeving (voorheen goede ruimtelijke onderbouwing). Hierin worden in ieder geval alle relevante af te wegen aspecten opgenomen. Daarnaast gelden de volgende beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Het college van B&W weigert een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in de volgende gevallen:

- Er is strijd met de beoordelingsregels uit het Bkl.
- Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning niet verlenen, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevraagde activiteit is bijvoorbeeld in strijd met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid.
- De omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan.
- De omgevingsplanactiviteit belemmert het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld.
- Voor het toelaten van de gewenste ontwikkeling moeten de algemene regels voor andere locaties in het omgevingsplan worden gewijzigd. Denk bijvoorbeeld aan het herverdelen van gebruiksruimte of het schrappen van bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit kan alleen met een wijziging van het omgevingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning is dan niet vergunbaar.

Stellen van nadere voorschriften

In de omgevingsvergunning kan het college van B&W voorschriften opnemen op grond van artikel

5.34 Omgevingswet zodat de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', aanvaardbaar wordt geacht. In vergunningvoorschriften wordt geregeld onder welke voorwaarden de vergunninghouder de vergunde activiteit mag uitvoeren. Vergunningvoorschriften onderscheiden zich van algemene regels en zorgplichten. Handelen in strijd met de vergunningvoorschriften is verboden.

Vergunningvoorschriften zijn er in twee vormen, namelijk doelvoorschriften en middelvoorschriften.

Doelvoorschriften drukken het te bereiken doel uit in objectieve termen, zoals te meten of te berekenen eenheden. Het is aan degene die de activiteit verricht om te bepalen hoe het doel wordt behaald. Middelvoorschriften verplichten de vergunninghouder direct om bepaalde maatregelen te treffen, bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing / een groene haag.



2. Toepassing beleidskader

2.1 Toetsing van aanvragen om een ruimtelijke bouwactiviteit

Elke aanvraag om een omgevingsvergunning voor een ruimtelijke bouwactiviteit wordt getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Brunssum en aan de Welstandsnota. In bepaalde gevallen wordt een aanvraag ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Indien de aanvraag voldoet aan het omgevingsplan en ook aan het welstandsbeleid moet de vergunning verleend worden. Indien de aanvraag voldoet aan het omgevingsplan, maar niet aan het welstandsbeleid dan moet de vergunning geweigerd worden. Dat geldt ook indien de aanvraag in strijd is met omgevingsplan en afwijking niet mogelijk is.

Indien de vergunning in strijd is met het omgevingsplan, moet wel beoordeeld worden of er mogelijkheden zijn om toch mee te werken in de vorm van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Die beoordeling doen we voor wat betreft bijbouwen in de woonomgeving op basis van onderhavig beleidskader, mits het aantal woningen gelijk blijft. Indien het aantal woningen wijzigt is dit beleid niet van toepassing.

Zoals vermeld in de voorgaande paragraaf zal in de meeste gevallen sprake zijn van een reguliere procedure zonder bindend advies van de gemeenteraad of advies- en instemmingsrecht van Gedeputeerde Staten. Is daar wel sprake van dan wordt een adviesvraag voorgelegd aan de gemeenteraad en/of Gedeputeerde Staten. Mocht de uitgebreide procedure van toepassing zijn dan wordt deze toegepast. Daarnaast wordt beoordeeld of participatie heeft plaatsgevonden.

Zoals volgt uit de voorgaande paragraaf moet bij een BOPA aangetoond worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2 Onderbouwing ETFAL bij toepassing van dit beleidskader

Bij toepassing van een OPA (afwijking die reeds in

het bestemmingsplan voorzien is) wordt in principe aangenomen dat de ETFAL reeds plaats heeft gevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Er is immers reeds een afweging gemaakt dat een afwijking van het bestemmingsplan gerechtvaardigd is onder de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden (tegenwoordig beoordelingsregels genoemd).

Ingeval sprake is van een BOPA, strijdigheid die niet binnenplans voorzien is, moet de ETFAL worden aangetoond.

Het onderhavige beleid is van toepassing op bijbehorende bouwwerken bij woningen die op grond van de voormalige kruimelgevallenregeling mogelijk kon worden gemaakt. Dit was voorheen een reguliere procedure waarbij geen volledige beleidsmatige afweging plaatsvond. De afweging was sec gericht op de passendheid van het bouwwerk in de omgeving. Het betreft immers aan de woning ondergeschikte bouwwerken met een beperkte impact op de omgeving en daarnaast functioneel en grotendeels ook bouwkundig passend binnen de ter plaatse vigerende bestemming.

Derhalve zal ook onder de Omgevingswet voor het bijbouwen in de woonomgeving geen nadere onderbouwing van de aanvrager verlangd worden, met dien verstande dat er in het kader van ETFAL in bepaalde gevallen een nadere afweging gewenst is, zoals bijvoorbeeld in de navolgende gevallen:

- Het op te richten bouwwerk leidt tot een verminderde daglichttoetreding ter plaatse van de bijbehorende woning of een omliggende woning;
- Het op te richten bouwwerk heeft gevolgen voor de bezonning van omliggende woningen;
- Met het op te richten bouwwerk verdwijnt een parkeerplaats
- Met het oprichten van het bouwwerk worden ecologische waarden aangetast
- Met het oprichten van het bouwwerk worden monumentale waarden of de ruimtelijke kwaliteit aangetast

In deze gevallen is nader onderzoek en/of een nadere onderbouwing nodig of is medewerking in dit specifieke geval helaas toch niet mogelijk.

Toepassing beleid	
✓	De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsplanactiviteit die ziet op de navolgende bouwactiviteiten: • Oprichten van één of meerdere bijbehorende bouwwerken bij bestaande of nieuwe grondgebonden of gestapelde woningen.
✓	De aanvraag heeft betrekking op een locatie waar wonen is toegestaan, zoals bijvoorbeeld ter plaatse van de bestemmingen / functies ‘Wonen’, ‘Gemengd’, ‘Centrum’, e.d.
✓	De aanvraag betreft één van de volgende situaties: • Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA): In het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan is een vergunningplicht opgenomen om af te kunnen wijken van de gestelde bouwregels en de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde beoordelingsregels; • Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): De aanvraag past niet in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan en er is ook geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
✓	Indien een beeldkwaliteitsplan voor een bepaald gebied is vastgesteld, prevaleert het betreffende beeldkwaliteitsplan. Het onderhavige beleid kan dan wel nog aanvullend werken voor bouwwerken die niet nader in een beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.
✓	Bij elke aanvraag wordt beoordeeld of er andere aspecten kunnen spelen die in de besluitvorming moeten worden betrokken. Te denken valt aan ecologische waarden, daglichttoetreding, bezonning en ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast kan het wenselijk zijn dat het bouwwerk landschappelijk of ruimtelijk wordt ingepast, bijvoorbeeld door het realiseren van een groene haag. Dit zou kunnen spelen in de gevallen waarbij in het beleid is opgenomen dat het plan nader stedenbouwkundig beoordeeld wordt. De vergunning wordt dan verleend onder voorwaarden.

Tenslotte is relevant dat indien ter plaatse van het bouwwerk een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, de regels van het beeldkwaliteitsplan prevaleren. Zo is bijvoorbeeld voor de wijk “Emma, woonvlek II” een beeldkwaliteitsplan vastgesteld en in werking getreden. In dat beeldkwaliteitsplan zijn stenen muren als erfafscheiding op hoeksituaties voorgeschreven. Dit staat haaks op het onderhavige beleid waarin dichte erfafscheidingen direct op de hoek verboden zijn. In dat geval moet dus getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Een bouwwerk dat daarin niet is opgenomen valt echter weer onder de werking van dit beleid.

De toepassing van het beleidskader is in de hierboven bijgevoegde tabel samengevat.

2.3 Definities / begrippen

Voor wat betreft definities en begrippen in onderhavig beleidskader wordt aangesloten bij de begrippen uit het bestemmingsplan of de beheersverordening die als tijdelijk deel van het omgevingsplan op de betreffende locatie van toepassing is. Te zijner tijd zullen begrippen ook in het definitieve deel van het omgevingsplan terecht komen. Derhalve zijn in dit beleidskader geen begrippen meer opgenomen.

3. Vaststellen beleidsregels

In overeenstemming met artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht kan door het college van burgemeester en wethouders (college van B&W) beleid worden vastgesteld met betrekking tot een aan haar toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning te verlenen voor een omgevingsplanactiviteit (OPA of BOPA).

Het is noodzakelijk om ten behoeve van deze bevoegdheid, mede gelet op de wettelijke verplichting om binnen 8 weken op een aanvraag te beslissen, beleidsregels vast te stellen.

De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Daarnaast wordt met de beleidsregels beoogd de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bevorderen. De rechtszekerheid wordt vergroot doordat beleidsregels als bedoeld in artikel 4:82 Awb het college van B&W dwingen overeenkomstig te beleidsregel te handelen. Past het initiatief binnen deze beleidsregel, dan dient de omgevingsvergunning te worden verleend.

Beleidsregels geven de burgers inzicht in de wijze waarop een verzoek om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt beoordeeld.

Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregel ook de mogelijkheid om hiervan af te zien indien de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zouden hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (hardheidsclausule).

3.1 Reikwijdte van dit beleid en looptijd

Deze beleidsregels – die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving – behoren vanaf de inwerkingtreding van dit beleid bij het tijdelijke omgevingsplan. Het gaat dan om de zogenaamde ‘planologische ondergeschikte gevallen’.

Deze gevallen strekken zich uit tot gevallen van geringe planologische betekenis en zijn bouwtechnisch veelal niet van ingrijpende aard. Deze gevallen waren onder de oude wetgeving opgenomen in artikel 4 bijlage II bij het Bor of terug te vinden in binnenplanse afwijkingen in de bestemmingsplannen.

Dit betekent dat voor omgevingsplanactiviteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, maar die niet voldoen aan het omgevingsplan, een omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit past binnen het afwegingskader in deze beleidsnota. Past de aangevraagde activiteit niet binnen het afwegingskader dan moet de vergunning worden geweigerd.

Daarnaast zijn sommige soorten bouwwerken niet goed in een beleidsregel te vatten en is het wenselijk om een stedenbouwkundige beoordeling te doen. In onderhavig beleidskader is daar rekening mee gehouden.

Aanvragen omgevingsvergunningen en daarmee ook de beleidsmatige afweging om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen kunnen via mandaat worden afgedaan. Het (algemeen) mandaatbesluit voorziet hierin. Voor de specifieke gevallen die niet voorkomen in dit beleid wordt in voorkomende gevallen een gemotiveerd voorstel ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd.

In beginsel geldt het beleid tot uiterlijk 2032. Dan moeten uiterlijk alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in het omgevingsplan. De aankomende jaren wordt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gefaseerd omgebouwd tot een definitief omgevingsplan. Zodra de onderhavige beleidsregels daarin zijn opgenomen vervalt dit beleidskader.

3.2 Hardheidsclausule

Het vaststellen van beleidsregels heeft tot gevolg dat het college van B&W, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen.

Bij het opstellen van dit beleid is uitgegaan van de stedenbouwkundige toetsing ten aanzien

van bouwplannen die de afgelopen jaren zijn ingediend. Hieruit is een soort van gedragslijn ontstaan welke in dit beleid is gecodificeerd. Geen enkele situatie is echter hetzelfde. Zo is het mogelijk dat het beleid in 90 % van de gevallen stedenbouwkundig verantwoord kan worden toegepast. In een enkel geval zal echter een beter ruimtelijk planologisch resultaat behaald kunnen worden door juist niet conform het beleid te handelen. In die gevallen, mits goed gemotiveerd door een stedenbouwkundige, moet afwijking van het beleid dan ook mogelijk zijn. Te denken valt aan de navolgende situaties:

Bijvoorbeeld een burgerwoning op een bedrijven-terrein waarbij een iets soepelere benadering van dit beleid een fraaier resultaat zou kunnen geven. Terwijl een woning in een buitengebied misschien juist iets strenger zou moeten worden beoordeeld of juist minder streng omdat de achtertuin ruim is. Ook het gelijkheidsbeginsel zou een rol kunnen spelen. Stel bijvoorbeeld dat in een straat of wijk op alle hoeken al in afwijking van dit beleid is gebouwd. Strengere toepassing van dit beleid zou dan een afwijkend resultaat geven. Alsdan kan dit beleid wel weer aanvullend werken. Verder kunnen de enorme hoogteverschillen in Brunssum redenen zijn om voorzichtig om te gaan met dit beleid.

Verder is zoals vermeld het beleid niet van toepassing indien voor het gebied een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.

Indien een initiatief niet voldoet aan het beleid, maar de uitwerking dusdanig onevenredig is in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken zodat toch medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

Bij elke afwijking van dit beleidskader wordt bekeken of het beleid moet worden bijgesteld of dat het een dusdanig incidenteel geval betreft dat bijstelling niet noodzakelijk c.q. gewenst is.

4. Procedure

Voor omgevingsplanactiviteiten waarop dit beleid van toepassing is, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag. Derhalve is het onderhavige beleid, gelet op artikel 4:81 Awb, ook vastgesteld door het terzake bevoegde bestuursorgaan, zijnde het college van burgemeester en wethouders.

Ingevolge de Inspraakverordening van de gemeente Brunssum is inspraak in beginsel mogelijk op alle terreinen van gemeentelijk bestuur. Uit artikel 2 lid 3 aanhef en sub a van de verordening volgt dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

Deze actualisatie omvat enerzijds het ‘Omgevingswet-proof’ maken van eerder vastgesteld beleid (voor het eerst medio 2007), maar omvat ook een aantal inhoudelijke aanpassingen. Derhalve is vóór de vaststelling van dit beleid toch een inspraakprocedure doorlopen.

Het beleid is daartoe gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd vanaf **[datum] t/m [datum]**. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend. Op **[datum]** is het beleid door het college vastgesteld. Het besluit is op **[datum]** bekendgemaakt en op **[datum]** in werking getreden. Vanaf dat moment kan het beleidskader ook worden toegepast.

Tegen het onderhavige beleid staan geen rechtsmiddelen open (artikel 7:1 juncto 8:1 juncto 8:2 Algemene wet bestuursrecht).

