

Afwijkingenbeleid 2012

Collegebevoegdheid

Raadsbevoegdheid

Versie 26 juni 2012

gemeente
Stichtse
Wecht

Inhoudsopgave

Afwijkingenbeleid 2012	1
1 Inleiding	3
1.1 Afwijken	3
1.2 Wabo	3
2 Begripsbepaling	4
3 Wijze van meten	6
4 Kruimelgevallen regeling	8
4.1 Wettelijke voorwaarden	8
<i>Wettekst</i>	8
4.2 Gemeentelijke richtlijnen	9
1a) Bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom	9
1b) Bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom	10
Richtlijnen uitbreidingen behorende bij een woning	10
2) Gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening	11
3) Bouwwerk geen gebouw zijnde	11
4) Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreidingen van een woning	11
5) Antenne-installatie.....	11
6) Installatie bij een glastuinbouwbedrijf	11
7) Installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie	11
8) Het gebruik van gronden of bouwwerken t.b.v. evenementen.....	11
9) Het gebruiken van panden al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten	11
10) Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning	13
4.3 Procedure en indieningsvereisten	13
5 Afwijken met ruimtelijke onderbouwing	14
5.1 Wettelijke voorwaarden	14
5.2 Gemeentelijke richtlijnen	14
5.3 Procedure en indieningsvereisten	14
6 Tijdelijke afwijkingen	16
6.1 Wettelijke voorwaarden	16
6.2 Gemeentelijke richtlijnen	16
6.3 Procedure en indieningsvereisten	17
7 “Partiële herziening bestemmingsplan	18
7.1 Wettelijke voorwaarden	18
7.2 Gemeentelijke richtlijnen	18
7.3 Procedure en indieningsvereisten	18
8 Uitzonderingen	19
9 Slotbepalingen	20
9.1 Inwerkingtreding	20
9.2 Titel	20

1 Inleiding

1.1 Afwijken

Gemeenten zijn met de Wet ruimtelijke ordening verplicht om voor het hele grondgebied een of meerdere bestemmingsplannen op te stellen. Bestemmingsplannen dienen als een ontwikkelingskader voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en als bescherming tegen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor lange tijd worden vastgesteld, is het mogelijk dat er aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden zijn er een aantal wettelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft.

Een omgevingsvergunning voor boven bedoelde situaties kan worden verleend en dat impliceert dat sprake is van een (discretionaire) bevoegdheid en geen plicht. Burgemeester en wethouders kunnen dan ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid beleidsregels vaststellen. Dergelijke beleidsregels, opgesteld krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, bevorderen een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning en voor de motivering kan dan verwezen worden naar de in beleidsregels neergelegde gedragslijn.

Verder geldt in het algemeen voor besluiten dat ze moeten berusten op een deugdelijke motivering waarbij die motivering moet worden vermeld bij de bekendmaking van het besluit. Is een besluit echter genomen op basis van een beleidsregel, dan is sprake van een lichtere motiveringsplicht en kan worden volstaan met een verwijzing naar de beleidsregel. Ten slotte geven beleidsregels de burgers inzicht in de wijze waarop het bestuursorgaan een verzoek om afwijking beoordeelt. Transparantie van besluitvorming geeft het overheidshandelen meer legitimiteit en draagt bij aan de rechtszekerheid.

1.2 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven. Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken.

Wie bijvoorbeeld een huis of schuur wil bouwen, verbouwen, oprichten of gebruiken, krijgt te maken met veel vergunningen en voorschriften voor wonen, ruimte en milieu met elk hun eigen criteria, procedures, ambtelijke loketten, afhandelingstermijnen, leges en toezichthouders. Door de invoering van de Wabo worden 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online.

2 Begripsbepaling

In de planologische kruimelregeling wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Ter nadere definiëring hiervan moet aansluiting worden gezocht bij de begripsomschrijving in de gemeentelijke Bouwverordening, waarin dit onderscheid wordt gemaakt. In een bijlage is de “planologische” bebouwde komkaart opgenomen zoals vastgesteld en behorende bij de gemeentelijke Bouwverordening.

Begripsbepalingen

- **Aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis:** een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- **Achtererfgebied:** erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
- **Achteregevel:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
- **Antennedragers:** antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
- **Antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- **Bebouwde kom:** de op grond van de gemeentelijke bouwverordening vastgestelde bebouwde komgrenzen;
- **Beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de hoofdbewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- of uitbouw en aangebouwd bijgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend
- **Bestaand gebruik:** het gebruik, incl. overgangsrecht, dat op grond van het bestemmingsplan is toegelaten;
- **Bestaande goothoogte:** de goothoogte, incl. overgangsrecht, die op grond van het bestemmingsplan is toegelaten;
- **Bestaande bouwhoogte:** de bouwhoogte, incl. overgangsrecht, die op grond van het bestemmingsplan is toegelaten;
- **Bestaande woning:** een woning, incl. overgangsrecht, die op grond van het bestemmingsplan is toegelaten;
- **Bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of andere bouwwerk met een dak;
- **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- **Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- **CIZ:** Centrum Indicatiestelling Zorg;
- **Daknok:** hoogste punt van een schuin dak;
- **Dakvoet:** laagste punt van een schuin dak;
- **Dienstverlening:** een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en erotisch getinte horeca;
- **Erf:** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij

een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

- **Erker:** een kleine grondgebonden uitbreiding van één bouwlaag aan de voorgevel van een woning;
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- **GGD:** Gemeenschappelijke Gezondheid Dienst
- **Hoofdgebouw:** een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming de belangrijkste is;
- **Kleinschalig bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, in tegenstelling tot een beroepsmatig gebruik van een woning, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wabo geldt;
- **Mantelzorgcompliment:** Een geldelijke blijk van waardering voor het bieden van Mantelzorg.
- **Monumentencommissie:** de op basis van art.15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de verordening en het monumentenbeleid;
- **Openbaar toegankelijk gebied:** weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- **Openbare weg:** weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;
- **Peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- **Permanente bewoning:** bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
- **Recreatiewoning:** een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- **Seksautomatenhal:** elke voor het publiek toegankelijke ruimte waar door middel van automaten voorstellingen van erotisch-pornografische aard worden gegeven;
- **Site-sharing:** een (antenne-)installatie die door meerdere providers kan worden gebruikt;
- **Voorerfgebied:** het erf dat buiten het achtererfgebied is gelegen;
- **Voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- **Voorgevelrooilijn:** voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;
- **Welstandscommissie:** een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals in de Woningwet bepaald.
- **WMO:** Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- **Woning:** een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- **Woonwagen:** voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

- **Zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
- **Zijgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

NB1. voor de overige begripsbepalingen gelden de bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan
 NB2. onder bijbehorende bouwwerken worden begrepen die gebouwen die tot op heden worden gekwalificeerd als aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

3 Wijze van meten

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

het peil:

- a de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of,
- b indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was;
- c in/boven water: gemiddeld waterpeil;

bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

de breedte van een bouwperceel:

in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;

de breedte van een gebouw:

van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens;

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;

de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld;

de verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen;

de insteek van watergangen:

vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

4 Kruimelgevallen regeling

Artikel 2.12 lid 1, sub a, 2° juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

4.1 Wettelijke voorwaarden

In artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geregeld dat voor een activiteit als bedoeld in 2.1, eerste lid onder c (een activiteit in strijd met het bestemmingsplan) slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijzing OF in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Dat laatste heeft uitwerking gevonden in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en wordt ook wel genoemd 'planologische kruimelregeling'.

In dat artikel 4 is het volgende geregeld:

Wettekst

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen op grond van het Besluit omgevingsrecht (artikel 4, bijlage 2) in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom,
 - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - i. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - ii. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en
 - iii. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. binnen de bebouwde kom, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden

- a. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- b. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

4.2 Gemeentelijke richtlijnen

De paragraafnummering is gekoppeld aan artikel 4 van Bijlage II van de BOR

In bijzondere omstandigheden kan door het college worden afgeweken van de gemeentelijke richtlijnen, met toepassing van de in hoofdstuk 8 beschreven Uitzonderingenregeling. Van een bijzondere omstandigheid is in ieder geval sprake bij een monument (gemeentelijk of rijksmonument), of als de aanvraag is gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht.

Een omgevingsvergunning (2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o) kan, met in achtneming van het bovenstaande, worden verleend in geval van:

1a) Bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom richtlijnen bij uitbreidingen behorende bij een woning

ten aanzien van uitbreiding van een woning aan de achterzijde geldt dat:

- de diepte van de uitbreiding niet meer dan 4 meter bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
- de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de beganegrondlaag van de woning, met dien verstande dat wanneer de in de regels van het geldende bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte hoger is, deze mag worden aangehouden;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande woning;
- in geval van bouwkundige redenen en/of redelijke eisen van welstand mag de bouwhoogte van de bestaande woning met 1 m worden overschreden.

ten aanzien van uitbreiding van de woning aan de zijzijde geldt dat:

- het bouwwerk dient minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- het bouwwerk dient minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte hoger mag zijn in geval van doortrekking van het dakvlak, tenzij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt;
- deze niet breder mag zijn dan 50% van de breedte van de oorspronkelijke achtergevel.

ten aanzien van uitbreiding van de woning aan de voorzijde geldt dat:

- enkel een erker dan wel entree mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - o de breedte niet meer dan 50% van de voorgevel bedraagt;
 - o de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel
 - o de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de beganegrondlaag.

ten aanzien van overige bijbehorende bouwwerken (vrijstaande bijgebouwen) bij woningen geldt dat:

- het bouwwerk minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel het verlengde daarvan dient te worden gebouwd;
- de oppervlakte van alle vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 75 m² mag bedragen;
- de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

overige algemene criteria bijbehorende bouwwerken:

- bij hoekwoningen geldt dat situering van het bouwwerk vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen niet is toegestaan;

- In afwijking van het voorgaande mag de voorgevelrooilijn worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - o de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - o de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 - o de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - o de breedte mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag afhankelijk van de totale perceelsgrootte niet meer bedragen dan hieronder aangegeven:

totale oppervlakte perceel:	maximaal gezamenlijke oppervlakte:
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ² :

- het bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- de oppervlakte van een carport wordt niet in mindering gebracht op het gezamenlijk bebouwd oppervlakte, mits wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - o oppervlakte van carports bedraagt niet meer dan 25 m² ;
 - o de bouwhoogte van carports niet meer bedraagt dan 3 m;
 - o de carports worden niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

Uitbreidingen bij overige gebouwen, niet zijnde woningen vallen buiten de gemeentelijke richtlijnen.

1b) Bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

Richtlijnen uitbreidingen behorende bij een woning

Ten aanzien van uitbreiding van een woning aan de achterzijde geldt dat:

- de diepte van de uitbreiding niet meer dan 4 meter bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
- de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de beganegrondlaag van de woning, met dien verstande dat wanneer de in de regels van het geldende bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte hoger is, deze mag worden aangehouden;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande woning;
- in geval van bouwkundige redenen en/of redelijke eisen van welstand mag de bouwhoogte van de bestaande woning met 1 m worden overschreden.

Ten aanzien van uitbreiding van de woning aan de zijzijde geldt dat:

- de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte hoger mag zijn in geval van doortrekking van het dakvlak, tenzij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt;
- deze niet breder mag zijn dan 50% van de breedte van de oorspronkelijke achtergevel;
- de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder dan 3 m mag zijn.

Ten aanzien van uitbreiding van de woning aan de voorzijde geldt dat:

- deze in één bouwlaag dient te worden uitgevoerd, al dan niet met kap;
- de breedte niet meer mag bedragen dan maximaal de helft van de oorspronkelijke gevel;
- de voorgevelrooilijn dan wel de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
- een strook van minimaal 2 m tot de bouwperceelgrens onbebouwd dient te blijven.

Ten aanzien van overige bijbehorende bouwwerken (vrijstaande bijgebouwen) bij woningen geldt dat:

- de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- het bouwwerk dient te worden gesitueerd op het erf, op maximaal 20 meter van het hoofdgebouw;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;

- het bruto-vloeroppervlak van kassen niet meer dan 100 m² mag bedragen.

Uitbreidingen bij overige gebouwen, niet zijnde woningen vallen buiten de gemeentelijke richtlijnen.

2) Gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening

Voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening gelden geen nadere gemeentelijke richtlijnen.

3) Bouwwerk geen gebouw zijnde

Richtlijnen ten aanzien van erfafscheidingen

- de bouwhoogte bij hoekwoningen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de ruimtelijke kwaliteit voldoende is veiliggesteld.

Richtlijnen ten aanzien van airco-installaties

Voor aircokasten aan de gevel geldt dat:

- de aircokast moet worden geplaatst aan de achtergevel van een bestaand gebouw of aan de zijgevel op tenminste 2,5 meter achter de voorgevel en deze zijgevel niet is gelegen langs de openbare weg of langs openbaar groen
- er maximaal 1 aircokast aan de gevel aanwezig mag zijn
- de oppervlakte van de aircokast maximaal 1 m² bedraagt
- de afstand van de aircokast tot de perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt, en
- voor installatie gebruik wordt gemaakt van de Best Beschikbare Technieken, ter voorkoming van geluidsoverlast.

Voor aircokasten op platte daken (niet zijnde het platte dak van een dakkapel of een aanbouw of bijgebouw) geldt dat:

- de afstand van de aircokast tot de perceelsgrens ten minste 2 meter moet bedragen,
- de afstand van de aircokast tot de dakrand ten minste 1 meter moet bedragen,
- de aircokast niet zichtbaar is vanaf de weg of het openbaar groen, en
- voor installatie gebruik wordt gemaakt van de Best Beschikbare Technieken, ter voorkoming van geluidsoverlast.

Overige bouwwerken geen gebouw zijnde vallen buiten de gemeentelijke richtlijnen.

4) Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreidingen van een woning

Voor het bouwen of verbouwen van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreidingen aan de achterzijde van een woning, gelden geen nadere gemeentelijke richtlijnen.

5) Antenne-installatie

Richtlijnen bij toepassing

Hiervoor wordt verwezen naar de meest recente kadernota Antennebeleid

6) Installatie bij een glastuinbouwbedrijf

De realisatie van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf valt buiten de gemeentelijke richtlijnen.

7) Installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie

De realisatie van een Installatie bij een agrarisch bedrijf voor duurzame energie valt buiten de gemeentelijke richtlijnen.

8) Het gebruik van gronden of bouwwerken t.b.v. evenementen

Voor het gebruik van gronden of bouwwerken t.b.v. evenementen gelden geen nadere gemeentelijke richtlijnen, anders dan genoemd in de APV of het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

9) Het gebruiken van panden al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten

Richtlijnen bij toepassing

Dit beleid is enkel van toepassing indien het pand binnen de bebouwde kom is gelegen en geldt voor de navolgende categorieën bouwwerken:

A. gebouwen, een woning, woongebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde.

Voor toepassing komt in aanmerking het gebruik voor :

- aan huis gebonden beroepen;
- aan huis gebonden bedrijf;
- dienstverlening;
- mantelzorg;

waarvoor geldt dat:

- ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis (zijnde het hoofdgebouw) met de daarbij behorende aan en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, dan wel dienstverlening, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²
- de woonfunctie op het perceel gehandhaafd blijft;
- het pand het uiterlijk en de uitstraling van een woning blijft behouden;
- het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte mag ontstaan;
- er geen buitenopslag mag plaatsvinden;
- het gebruik gebonden is aan de bewoner van het betreffende pand.

In uitzondering op het vorenstaande – en uitgaande van het maximale percentage van 40% zoals hierboven bedoeld - mag voor woningen met een inhoudsmaat van:

- 450-600m³ de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60m² bedragen
- 601-750m³ de gezamenlijke oppervlakte maximaal 70m² bedragen
- 751-900m³ de gezamenlijke oppervlakte maximaal 80m² bedragen
- Vanaf 901m³ de gezamenlijke oppervlakte maximaal 90m² bedragen

Wijziging van het gebruik van een gebouw is slechts toegestaan in geval van lichte bedrijvigheid als bedoeld in de – in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering opgenomen - Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Omdat de verwachting is dat dit zeer sporadisch voorkomt wordt per geval bezien of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven, met dien verstande dat vooral de aspecten parkeren en verkeer worden bezien.

Wijziging van gebruik is niet toegestaan in geval van:

- een functieverandering naar een seksautomatenhal;
- een functieverandering naar horeca-activiteiten.

B. Gebouwen, geen woning of woongebouw zijnde

Slechts bij hoge uitzondering wordt deze afwijking toegestaan tot een maximumoppervlak van 500m². De dringende noodzaak dient te zijn aangetoond en de overwegingen om van het bestemmingsplan af te wijken dienen zorgvuldig te zijn onderbouwd (zie indieningsvereisten hoofdstuk 5). In de onderbouwing dient bovendien aangegeven te worden waarom:

- in redelijkheid niet verwacht kan worden dat de huidige functie gehandhaafd blijft;
- de nieuwe functie past binnen de omgeving;
- er geen onevenredige toename van verkeersbelasting en parkeerdruk in de omgeving ontstaat;
- de nieuwe functie geen onevenredige negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving.

Wijziging van gebruik is niet toegestaan in geval van:

- een functieverandering naar een seksautomatenhal;
- een functieverandering naar horeca-activiteiten.

C. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het veranderen van de bestaande functie(s) van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10) Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Er wordt geen afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het permanent bewonen van recreatiewoningen.

Aanvullende bepaling ten aanzien van archeologie

Indien sprake is van een aanvraag, gelegen binnen een gebied waar ingevolge het gemeentelijk archeologiebeleid nader onderzoek vereist is, dienen de archeologische belangen voldoende mee te worden gewogen middels een archeologisch onderzoek.

4.3 Procedure en indieningsvereisten

Bij een afwijkingsprocedure als omschreven in paragraaf 4.1 is de reguliere voorbereidingsprocedure van kracht, zoals omschreven in artikel 3.7 t/m artikel 3.9 van de Wabo. Op basis van artikel 3.2 van de Mor kan om een ruimtelijke onderbouwing worden verzocht (zie paragraaf 5.3). Op basis van de erfgoedverordening kan om een bouwhistorisch onderzoek worden verzocht. Indien een aanvraag betrekking heeft op een rijks- dan wel gemeentelijk monument, of een rijks- dan wel gemeentelijk beschermd dorpsgezicht wordt aangeraden contact op te nemen met het monumentenloket van Stichtse Vecht.

5 Afwijken met ruimtelijke onderbouwing

Artikel 2.12 lid 1, sub a, 3°

5.1 Wettelijke voorwaarden

In aanvulling op de in paragraaf 4.1 genoemde afwijkmogelijkheden, is in artikel 2.12 lid 1, sub a, 3° een afwijkmogelijkheid opgenomen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De gemeente kan op basis van dit artikel een omgevingsvergunning verlenen, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

5.2 Gemeentelijke richtlijnen

Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in paragraaf 5.1, geldt dat een ontwikkeling alleen wordt toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve voorwaarden:

1. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid;
3. De sociale veiligheid mag niet in het geding zijn als gevolg van de verbouwing;
4. Het straat- en bebouwingsbeeld (zoals doorzichten en straatprofielen) mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
5. De uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet in perken;
6. Door de afwijking mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Hinder voor de directe omgeving mag niet toenemen. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuhinder, toename van de parkeerdruk, privacy en een verhoging van de verkeersaantrekkende werking;
7. De uitbreiding moet zijn gelegen binnen gronden die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komen;
8. Bij behandeling van een afwijkingsverzoek zullen het behoud en/of versterking van de landschappelijke en natuurwaarden als uitgangspunten worden meegenomen;
9. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
10. Afwijkingen worden niet mogelijk geacht bij recreatieverblijven. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

5.3 Procedure en indieningsvereisten

Procedure

Bij een afwijkingsprocedure als omschreven in paragraaf 5.1 is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van kracht, zoals omschreven in artikel 3.10 t/m artikel 3.14 van de Wabo.

Indieningsvereisten

Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de indieningsvereisten zoals vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Indien er sprake is van een afwijkingsprocedure als omschreven in paragraaf 5.1, is de aanvrager ingevolge artikel 3.2 van de Mor verplicht om de ruimtelijke gevolgen van de activiteit uit te werken in een ruimtelijke onderbouwing. De gemeente stelt hierbij als eis dat de onderbouwing ten minste de volgende onderdelen bevat:

- Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben: inrichting van het plan, ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige inpassing, parkeerfaciliteiten, verkeersontsluiting (een en ander geïllustreerd door middel van een inrichtings- of stedenbouwkundige schets).
- Een weergave van de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij valt te denken aan de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Een toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:
 - Het rijk, zoals vastgelegd in Wro, Wabo en eventueel een rijksbestemmingsplan;
 - De provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale ruimtelijke verordening en eventueel een provinciaal bestemmingsplan;

- De gemeente, zoals vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie, welstandsnota en eventueel landschap ontwikkelingsplan of beeldkwaliteitsplan.
- Een onderzoek naar de ruimtelijke relevante milieueffecten van het project, waarbij tenminste wordt ingegaan op de aspecten geluid, bodem, lucht, water en flora en fauna;
- Een onderzoek naar de externe veiligheid;
- Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
 - Kabels en leidingen tracés;
 - Privaatrechtelijke belemmeringen;
- Een planschaderisicoanalyse;
- Resultaat van overleg met de waterbeheerder (Rijkswaterstaat, provincie en/of waterschap) in het kader van de provinciale watertoets;
- Een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden.

Ten behoeve van de elektronische publicatie van het ontwerp-besluit op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl dient de aanvrager in een IMRO-gecodeerde (e.e.a. conform de vereisten zoals deze zijn vastgelegd voor "projectbesluiten" in IMRO2008 en STRI2008) versie te voorzien.

6 Tijdelijke afwijkingen

Artikel 2.12 lid 2

6.1 Wettelijke voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor activiteiten voor een bepaalde termijn die in strijd zijn met het bestemmingsplan, kan worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 2 van de Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking kan worden vergund voor een maximale duur van 5 jaar.

6.2 Gemeentelijke richtlijnen

Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in paragraaf 5.1, geldt dat een ontwikkeling alleen wordt toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve voorwaarden:

1. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid;
3. De sociale veiligheid mag niet in het geding zijn als gevolg van de verbouwing;
4. De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn;
5. Het straat- en bebouwingsbeeld (zoals doorzichten en straatprofielen) mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
6. De uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet in perken;
7. Door de tijdelijke afwijking mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Hinder voor de directe omgeving mag niet toenemen. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuhinder, toename van de parkeerdruk, privacy en een verhoging van de verkeersaantrekkende werking;
8. De uitbreiding moet zijn gelegen binnen gronden die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komen;
9. Bij behandeling van een afwijkingsverzoek zullen het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden als uitgangspunten worden meegenomen;
10. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
11. Tijdelijke afwijkingen worden niet mogelijk geacht bij recreatieverblijven. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

Caravans/units

Voor het tijdelijk plaatsen van caravans/units bij verbouwen en renovatie van woningen wordt de volgende aanvullende beleidslijn gehanteerd. Geen medewerking wordt verleend aan het tijdelijk plaatsen van caravans/units op bouwpercelen. Een uitzondering op deze beleidslijn wordt gemaakt in de volgende gevallen:

- uitsluitend bij verbouwen of renoveren of gedeeltelijk slopen van een woning in combinatie met het bouwen van een woning op hetzelfde perceel;
- indien aangetoond kan worden, dat de woning ongeschikt is voor bewoning gedurende de periode van verbouwing of renovatie en de tijdelijkheid van de vergunning op deze manier kan worden aangetoond;
- bij sloop en nieuwbouw van een woning indien aangetoond kan worden dat tijdelijk geen vervangende woning beschikbaar is gedurende de periode van sloop en nieuwbouw en sprake is van een onherroepelijke sloop- en bouwvergunning voor de woning zodat de tijdelijkheid van de plaatsing van een caravan kan worden aangetoond;
- uitsluitend voor een korte periode tot maximaal 15 maanden;
- de caravan/unit niet mag worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

6.3 Procedure en indieningsvereisten

Procedure

Bij een afwijkingsprocedure als omschreven in paragraaf 6.1 is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van kracht, zoals omschreven in artikel 3.10 t/m artikel 3.14 van de Wabo.

Indieningsvereisten

Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de indieningsvereisten zoals vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Indien er sprake is van een tijdelijke afwijking als omschreven in paragraaf 6.1, is de aanvrager ingevolge artikel 3.2 van de Mor verplicht om de ruimtelijke gevolgen van de activiteit uit te werken. De gemeente kan hierbij de eis stellen dat de onderbouwing de volgende onderdelen bevat:

- Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben: duur van de activiteit, inrichting van het plan, ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige inpassing, parkeerfaciliteiten, verkeersontsluiting (een en ander geïllustreerd door middel van een inrichtings- of steden bouwkundige schets).
- Een weergave van de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij valt te denken aan de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Een toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:
 - Het rijk, zoals vastgelegd in Wro, Wabo en eventueel een rijksbestemmingsplan;
 - De provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale ruimtelijke verordening en eventueel een provinciaal bestemmingsplan;
 - De gemeente, zoals vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie, welstandsnota en eventueel landschap ontwikkelingsplan of beeldkwaliteitsplan.
- Een onderzoek naar de ruimtelijke relevante milieueffecten van het project, waarbij tenminste wordt ingegaan op de aspecten geluid, bodem, lucht, water en flora en fauna;
- Een onderzoek naar de externe veiligheid;
- Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
 - Kabels en leidingen tracés;
 - Privaatrechtelijke belemmeringen;
- Een planschaderisicoanalyse;
- Resultaat van overleg met de waterbeheerder (Rijkswaterstaat, provincie en/of waterschap) in het kader van de provinciale watertoets;
- Een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden.

Ten behoeve van de elektronische publicatie van het ontwerp-besluit op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl dient de aanvrager in een IMRO-gecodeerde (e.e.a. conform de vereisten zoals deze zijn vastgelegd voor "projectbesluiten" in IMRO2008 en STRI2008) versie te voorzien.

7 “Partiële herziening bestemmingsplan

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

7.1 Wettelijke voorwaarden

Naast de beschreven afwijkingsmogelijkheden, kan een strijdige activiteit mogelijk worden gemaakt door een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan, ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd. Ingevolgde artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad met een dergelijk verzoek om herziening instemmen.

7.2 Gemeentelijke richtlijnen

Bij het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan als bedoeld in paragraaf 7.1, geldt dat aan de procedure enkel medewerking wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve voorwaarden:

1. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid;
3. De sociale veiligheid mag niet in het geding zijn als gevolg van de verbouwing;
4. Het straat- en bebouwingsbeeld (zoals doorzichten en straatprofielen) mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
5. De uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet in perken;
6. Door de afwijking mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Hinder voor de directe omgeving mag niet toenemen. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuhinder, toename van de parkeerdruk, privacy en een verhoging van de verkeersaantrekkende werking;
7. De uitbreiding moet zijn gelegen binnen gronden die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komen;
8. Bij behandeling van een afwijkingverzoek zullen het behoud en/of versterking van de landschappelijke en natuurwaarden als uitgangspunten worden meegenomen;
9. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
10. Afwijkingen worden niet mogelijk geacht bij recreatieverblijven. Een ‘extra’ uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.
11. Een partiële herziening wordt niet gestart binnen 2 jaar, na het vaststellen van het voor de betreffende locatie vigerende bestemmingsplan.

7.3 Procedure en indieningsvereisten

Procedure

Bij een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in paragraaf 7.1, is de bestemmingsplanprocedure van kracht, zoals omschreven in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Indieningsvereisten

De aanvrager dient te voorzien in een IMRO gecodeerd bestemmingsplan. Het vervaardigen hiervan gebeurt in overleg met de betrokken gemeenteambtenaar.

8 Uitzonderingen

Bij de toepassing van de kruimelgevallenregeling als omschreven in paragraaf 4.1, zijn burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 4:84 Awb bevoegd om af te wijken van de gemeentelijke richtlijnen. In het algemeen kan van de gemeentelijke richtlijnen worden afgeweken, in positieve, dan wel negatieve zin, indien er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot afwijking van het beleid noodzakelijk en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien.

Voorwaarden

Uitzonderingen op gemeentelijke richtlijnen voor kruimelgevallen zijn mogelijk mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd. Voorts moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, te toetsen aan de onderstaande algemene richtlijnen.

1. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. Er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid;
3. De sociale veiligheid mag niet in het geding zijn als gevolg van de verbouwing;
4. Het straat- en bebouwingsbeeld (zoals doorzichten en straatprofielen) mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
5. De uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet in perken;
6. Door de afwijking mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Hinder voor de directe omgeving mag niet toenemen. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuhinder, toename van de parkeerdruk, privacy en een verhoging van de verkeersaantrekkende werking;
7. De uitbreiding moet zijn gelegen binnen gronden die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komen;
8. Het beoogde gebruik van de uitbreiding of het bijgebouw mag (in beginsel) niet afwijken van het bestaande gebruik van het hoofdgebouw, één en ander overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan.
9. Bij behandeling van een afwijkingverzoek zullen het behoud en/of versterking van de natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunten worden meegenomen;
10. Afwijkingen worden niet mogelijk geacht bij recreatieverblijven. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

Trendsetter

Een uitzondering kan worden gemaakt indien het bouwplan identiek is aan een voor het bouwblok of in een straat met eenzelfde type woning met bouwvergunning gebouwd bouwwerk en als zodanig door het college is aan te merken als trendsetter.

9 Slotbepalingen

9.1 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop zij op grond van de Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

9.2 Titel

Het beleid kan worden aangehaald met de citeertitel: “kadernota Afwijkingenbeleid gemeente Stichtse Vecht 2012”.