

Afwijkingenbeleid

AFWIJKINGENBELEID

Beleidsregels voor afwijken van bestemmingsplan
en
beheersverordening

Belangrijke data

Oorspronkelijke versie:

- vastgesteld d.d. 26 november 2013
- bekendmaking d.d. 4 december 2013
- inwerkingtreding d.d. 5 december 2013

Vigerende versie:

- vastgesteld d.d. 12 april 2016
- bekendmaking d.d. 31 mei 2016
- inwerkingtreding d.d. 1 juni 2016

College- en/of raadsbesluiten tot aanpassing van het beleidsdocument:

- 27 september 2012: besluit tot vaststelling "Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten" (reg. nr. B12.001477);
- d.d. 25 maart 2014: besluit tot het laten vervallen van artikel 6.1 (reg. nr.B.14.000449);
- d.d. 7 juli 2014: besluit tot aanpassing van artikel 3.1, leden 4 en 7 (reg. nr.B.14.001056)
- d.d. 26 augustus 2014: besluit dat heeft geleid tot invoeging nieuw lid aan artikel 3.1. Lid 8 is lid 9 geworden en nieuw lid 8 bepaalt dat ondanks strijd met beleidsregels toch vergunning kan worden verleend indien aanvraag in overeenstemming is met ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan (reg. nr.B.14.001223);
- 6 november 2014 beleidsnotitie "Huisvesting studenten gemeente Dronten" (reg. nr. B14.001283);
- 1 december 2015: besluit tot opname in Afwijkingenbeleid voornoemde beleidsnotities inzake arbeidsmigranten en studenten en tot gelijktijdige aanpassing van deze beleidsnotities op enkele onderdelen (reg. nr. B15.001697);
- 12 april 2016: besluit tot aanvulling hoofdstuk 1 met motivering betreffende de toevoeging van de motivering inzake de onwenselijkheid tot vaststelling van beleidsregels inzake een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo + toevoeging lid 10 aan artikel 3.1 inzake afwijkende regels omgevingsvergunning voor bepaalde tijd (reg. nr. B16.000869).

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende opmerkingen	4
Hoofdstuk 2	Begrippenkader	
2.1	Algemeen	6
2.2	Definities	6
Hoofdstuk 3	Algemene toetsingscriteria	
3.1	Algemeen	8
3.2	Toelichting	9
Hoofdstuk 4	Bijbehorende bouwwerken	
4.1	Bouwen vóór de voorgevel	11
4.2	Bouwen achter de voorgevel	11
4.3	Carport	11
4.4	Bouwen op bedrijventerreinen	11
4.5	Ondergronds bouwen	12
4.6	Bijbehorend bouwwerken bij een recreatieverblijf	12
4.7	Toelichting	12
Hoofdstuk 5	Bouwwerken, geen gebouw zijnde	
5.1	Erfafscheiding woning	15
5.2	Erfafscheiding bedrijventerrein	15
5.3	Overkapping	15
5.4	Toelichting	15
Hoofdstuk 6	dakkapel en dakopbouw en gelijksoortige uitbreidingen	
6.1	Dakkapel	17
6.2.	Dakopbouw	
6.2.1	<i>Algemene regels</i>	17
6.2.2	<i>Op plat dak</i>	17
6.2.3	<i>Op zadeldak door geveldoortrekking</i>	17
6.2.4	<i>Op zadeldak door nokverhoging</i>	17
6.2.5	<i>Op een bijbehorende bouwwerk</i>	17
6.3	Toelichting	18
Hoofdstuk 7	Antenne-installatie	
7.1	Algemene regels	20
7.2	Binnen de bebouwde kom	20
7.3	Buiten de bebouwde kom	20
7.4	Toelichting	20
Hoofdstuk 8	Het gebruiken van bouwwerken	
8.1	Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning	22
8.2	Bed- & Breakfast (B&B)	23
8.3	Kringloopwinkel	23
8.4	Permanente bewoning van een recreatiewoning	23
8.5	Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten	24
8.5.1.1	<i>Binnen de bebouwde kom</i>	25
8.5.1.2	<i>Logiesgebouwen binnen de bebouwde kom</i>	25
8.5.2	<i>Buiten de bebouwde kom</i>	25
8.5.2.1	<i>Groepsaccommodaties tot maximaal 50 personen</i>	25
8.5.2.2	<i>Grootschalige accommodaties/ logiesgebouwen</i>	26
8.5.2.3	<i>Vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen</i>	26
8.6	Huisvesting studenten	27
8.6.1	<i>Kleinschalige huisvesting in reguliere woningen</i>	27
8.6.2	<i>Overgangsrechtelijke regeling</i>	27
8.7	Toelichting	28
Bijlage I		31

Hoofdstuk 1 Inleidende opmerkingen

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Ingevolge artikel 2.1, eerst lid, onder a en c, Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten uit te voeren en/of gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Door middel van een omgevingsvergunning kan het met het bestemmingsplan of beheersverordening¹ strijdige bouwplan of gebruik worden toegestaan. De Wabo geeft hiertoe drie mogelijkheden: binnenplanse afwijking, reguliere buitenplanse afwijking op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de uitgebreide buitenplanse afwijking (het “projectafwijkingbesluit”²). Voornoemde afwijkingsmogelijkheden zijn te vinden in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder resp. 1^o, 2^o en 3^o van de Wabo).

Het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan door middel van verlening van een omgevingsvergunning betreft een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en geen plicht.

Wanneer een aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan, maar wel voldoet aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan voor afwijking (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) dan wordt in beginsel vergunning verleend.

Zijn er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, maar past de met het bestemmingsplan strijdige aanvraag binnen een van de categorieën van de artikelen 3 van Bijlage II van het Bor (activiteit “bouwen” vergunningvrij, maar wel omgevingsvergunning vereist voor afwijking van het bestemmingsplan), dan zal in beginsel omgevingsvergunning worden verleend, wanneer verlening van de vergunning geen strijd oplevert met de onderhavige beleidsregels.

Onderhavige beleidsregels zien primair op het verlenen van een omgevingsvergunning, indien de aanvraag strijd oplevert met het bestemmingsplan, en deze strijdige situatie kan worden geplaatst onder (een van) de in artikel 4 van Bijlage II van het Bor opgenomen categorieën (de “kruimelgevallenlijst”). Wanneer dit het geval is en de aanvraag tevens voldoet aan onderhavige beleidsregels, wordt in beginsel medewerking verleend aan het verstrekken van de gevraagde omgevingsvergunning.

Wanneer met geen van de voornoemde mogelijkheden de strijd met het bestemmingsplan kan worden weggenomen, dan kan ten slotte nog omgevingsvergunning worden verleend door middel van een projectafwijkingbesluit. Voorwaarde voor verlening van een omgevingsvergunning op deze grondslag is dat het project geen strijd mag opleveren met een goede ruimtelijke ordening en dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een aanvraag om een projectafwijkingbesluit wordt per concrete aanvraag beoordeeld. Een nader toetsingskader in de vorm van beleidsregels is niet wenselijk. Het is namelijk niet goed mogelijk om te voorzien welke projecten zullen worden aangevraagd en welke feiten en omstandigheden aan de orde zijn die in de overwegingen moeten worden betrokken voor het al dan niet meewerken aan de vergunningverlening.

Een aanvraag om een projectafwijkingbesluit wordt per concrete aanvraag beoordeeld. Een nader toetsingskader in de vorm van beleidsregels is niet wenselijk. Het is namelijk niet goed mogelijk om te voorzien welke projecten zullen worden aangevraagd en welke feiten en omstandigheden aan de orde zijn die in de overwegingen moeten worden betrokken voor het al dan niet meewerken aan de vergunningverlening.

¹ Wanneer hierna wordt gesproken over ‘afwijking van een bestemmingsplan’, moet daar tevens onder worden verstaan ‘afwijking van een beheersverordening’.

² Dit begrip kent de wet niet. Omwille van de leesbaarheid spreken wij in deze nota van “projectafwijkingbesluit” (in plaats van “een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo).

Algemene wet bestuursrecht (Awb) en beleidsregels

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot de uitoefening van een aan dat bestuursorgaan toekomende bevoegdheid.

Onderhavige beleidsregels zijn vastgesteld om, zo veel als redelijkerwijze mogelijk is, duidelijkheid te scheppen, wanneer van deze bevoegdheid om van de regels van een bestemmingsplan af te wijken gebruik zal worden gemaakt en wanneer niet. De beleidsregels dienen daarmee de rechtszekerheid. Daarnaast zal ter motivering van een besluit inzake een aanvraag om een omgevingsvergunning in veel gevallen kunnen worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregels.

Artikel 4:84 Awb bepaalt dat een bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (= inherente afwijkingsmogelijkheid). Afwijken van een beleidsregel is alleen mogelijk en geboden, indien de strikte naleving van de beleidsregel, gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling in het concrete geval niet nodig is en bovendien een onevenredig nadeel voor de belanghebbenden zou opleveren.

Als bijzondere omstandigheden komen alleen die omstandigheden in aanmerking die bij het vaststellen van de beleidsregel niet zijn meegewogen. Een andere opvatting tast de bindende werking van de beleidsregel aan.

HOOFDSTUK 2 BEGRIPPENKADER

2.1 Algemeen

Definities van begrippen zijn niet gegeven, indien deze reeds zijn gedefinieerd in de Wabo, Wet ruimtelijke ordening of de Woningwet en de daarop gebaseerde lagere rijksregelgeving.

Voor definities en wijze van meten geldt de omschrijving van het bestemmingsplan dat van toepassing is op het project waarvoor vergunning wordt gevraagd. Indien het bestemmingsplan daarin niet voorziet, zijn de definities en de wijze van meten van toepassing zoals in de onderhavige beleidsregels opgenomen.

2.2 Definities

1. **Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:** een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
2. **Bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
3. **Bed & Breakfast:** het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de bestaande gebouwen aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
4. **Beheersplan:** document in verband met de huisvesting van studenten of arbeidsmigranten dat regels bevat inzake veiligheid, ter voorkoming van overlast (lawaaï en netheid in en om de huisvestingsaccommodatie), roken, alcohol en drugsgebruik en wie het aanspreekpunt is en hoe deze persoon te bereiken is. Voorts dient te zijn vastgelegd dat er te allen tijde een actueel nachtregister dient te kunnen worden overgelegd waarin de namen van de personen staan vermeld die nachtverblijf houden in de betreffende huisvestingsaccommodatie. In geval van kleinschalige studentenhuysvesting dient het maximum aantal studenten te zijn vastgelegd dat de woning mag bewonen gelet op de ter plaatse geldende parkeernorm.
5. **Carport:** bijbehorend bouwwerk met niet meer dan twee wanden zijnde de zijgevel van de woning en de voorgevel van het aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerk.
6. **Dakkapel:** uitbouw met één of meer ramen, gebouwd op een schuin dakvlak van een gebouw, waarvan alle zijden zijn gelegen binnen de grenzen van dat schuine dakvlak.
7. **Dakopbouw:** uitbouw met één of meer ramen, gebouwd op een dak van een gebouw.
8. **Detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige en/of volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.
9. **Horecabedrijf:** het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.
10. **Internetwinkel:** detailhandel waarbij (potentiële) koper enkel en alleen via internet de aangeboden goederen kan bekijken en aankopen, en waarbij de te verhandelen goederen op het perceel waarop het bedrijf is gevestigd mogen worden opgeslagen en waarvandaan deze, indien er sprake is van opslag op het perceel, worden verzonden aan de koper.

11. **Kringloopwinkel:** een stichting of vereniging, welke gebruikte goederen inzamelt, selecteert, sorteert en (eventueel) repareert en deze vervolgens te koop aanbiedt, waarbij de opbrengsten uit de verkoop worden gebruikt voor dekking van de gemaakte kosten en/of het financieel ondersteunen van een of meer ideële doelen.
12. **Overkapping:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand.
13. **Peil:** de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.
14. **Permanente bewoning:** de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar hij of zij zijn of haar sociaal en maatschappelijk leven heeft.
15. **Prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
16. **Recreatieverblijf:** een woning dan wel ander permanent ter plaatse aanwezig woonverblijf dat bestemd is voor recreatieve bewoning en waarvan de al dan niet wisselende gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.
17. **Seksinrichting:** een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.
18. **Site-sharing:** het delen van antenne-installaties door verschillende operators.
19. **Tijdelijke arbeidsmigranten:** personen met een andere dan de Nederlandse nationaliteit, wiens hoofdverblijf buiten Nederland is gelegen, en die maximaal negen maanden per jaar in Nederland verblijven om hier arbeid te verrichten.
20. **Voorgevel:** de gevel aan de voorzijde van een gebouw; of de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
21. **Woning:** een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
22. **Zijerf:** erf aan de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

3.1 Algemeen

Voor alle aanvragen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van de bestemming gelden de volgende regels:

1. Alle projecten die vallen binnen de reikwijdte van artikel 4 van Bijlage II van het Bor, maar die in deze beleidsregels niet expliciet zijn benoemd, worden per concrete aanvraag beoordeeld.
2. Vergunning wordt niet verleend voor het oprichten van bebouwing binnen een zone van 10,00 meter van de (zijdelingse) perceelgrenzen op percelen waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone aanwezig dient te zijn. Deze bepaling geldt alleen buiten de bebouwde kom.
3. Wanneer uit een bestemmingsplan volgt dat binnen een bepaalde bestemming uitsluitend aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, zal niet worden meegewerkt aan vergunningverlening voor van het hoofdgebouw losstaande bijbehorende bouwwerken
4. Niet wordt meegewerkt aan vergunningverlening voor het bouwen van bouwwerken waarop volgens het bestemmingsplan dergelijke bouwwerken niet zijn toegestaan; het voorgaande geldt niet voor de bouwwerken genoemd in de artikelen 4.1, 4.3, 4.4 en 5.3 en in het geval er sprake is van de verkoop van gemeentegronden ten behoeve van een woonfunctie. Projecten die onder laatstgenoemde uitzondering vallen, zullen per concrete aanvraag worden beoordeeld.
5. Niet wordt meegewerkt aan vergunningverlening voor projecten welke kennelijk tot doel hebben om een seksinrichting te realiseren.
6. Gedurende twee jaren nadat een bestemmingsplan in werking is getreden, wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel een omgevingsvergunning buitenplans van het bestemmingsplan af te wijken, tenzij er sprake is van een geheel nieuw, dan wel geherstructureerd woongebied en/of bedrijventerrein.
7. Wanneer een aangevraagd project in een bestemmingsplan is benoemd als zijnde een project dat in beginsel door middel van een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden vergund, maar desondanks geen vergunning voor de binnenplanse afwijking kan worden verleend voor het project, omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor vergunningverlening, wordt geen medewerking verleend aan verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Het voorgaande geldt niet, indien de aanvraag ziet op een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.1 en het gebruik van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 8.1.
8. Wanneer een met het bestemmingsplan strijdige aanvraag weliswaar valt binnen de reikwijdte van artikel 3 of 4 van Bijlage II van het Bor, maar strijd oplevert met onderhavige beleidsregels, wordt meegewerkt aan vergunningverlening, indien de aanvraag in overeenstemming is met een voor de betreffende gronden in voorbereiding zijnd bestemmingsplan. Voor de toepasselijkheid van dit lid is vereist dat in ieder geval een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.
9. Wanneer een met het bestemmingsplan strijdige aanvraag weliswaar valt binnen de reikwijdte van artikel 3 of 4 van Bijlage II van het Bor, maar strijd oplevert met onderhavige beleidsregels, wordt geen medewerking verleend aan een procedure tot projectafwijking.
10. Indien er sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning voor bepaalde tijd die niet voldoet aan de in het Afwijkingenbeleid genoemde voorwaarden voor vergunningverlening, staat dit niet in de weg aan vergunningverlening, indien de feiten en omstandigheden van het geval zich hier niet tegen verzetten.

3.2 Toelichting

Algemeen

Alle aanvragen om omgevingsvergunning die impliciet of expliciet een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan inhouden, dienen in beginsel aan de bovenstaande algemene regels te voldoen, alvorens aan toetsing aan de specifieke regels uit de navolgende hoofdstukken kan worden toegekomen.

Lid 2

Dit lid ziet feitelijk op de regeling in welke in sommige bestemmingsplannen is opgenomen met betrekking tot het hebben en in stand houden van een erfsingel.

Leden 3 en 4

De reden om niet af te wijken in de gevallen genoemd in deze leden, is een gevolg van een in de betreffende bestemmingsplannen neergelegde ruimtelijke visie die zodanig bepalend is voor de ruimtelijke uitstraling van de gemeente Dronten, dat afwijken in alle gevallen - met uitzondering van de bouwwerken genoemd in de artikelen 4.1, 4.3, 4.4 en 5.3 - ongewenst is. Een concrete situatie waarop lid 3 ziet, betreft de specifieke ruimtelijke visie zoals verwoord in de bestemmingsplanregels voor de Golfresidentie en Ketelhaven met betrekking tot de van het hoofdgebouw losstaande bijbehorende bouwwerken.

Lid 6

Recente bestemmingsplannen vertolken de huidige inzichten inzake een goede ruimtelijke ordening. Het door middel van een omgevingsvergunning afwijken van een recent bestemmingsplan betekent dat de ruimtelijke visie wordt verlaten. Afwijking van een recent bestemmingsplan impliceert eigenlijk dat de ruimtelijke visie niet goed doordacht was, hetgeen al snel resulteert in de conclusie dat het bestemmingsplan op dat onderdeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Afwijking van een recent bestemmingsplan ligt dan ook niet in de rede. Onder een recent bestemmingsplan wordt in deze beleidsregels een bestemmingsplan jonger dan twee jaar verstaan.

Wanneer een bestemmingsplan ouder is dan twee jaar, kunnen ruimtelijke inzichten zijn gewijzigd. In die gevallen ligt het meer in de rede om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dat plan.

De uitzondering op de regel ziet op nieuwe en geherstructureerde woon- en bedrijfsgebieden. Hiervoor is meer flexibiliteit wenselijk om van recente bestemmingsplannen af te wijken, daar uit ervaring is gebleken dat het juist voor deze gebieden regelmatig voorkomt dat na vaststelling van het betreffende bestemmingsplan bouwplannen naar voren komen die ruimtelijk niet ongewenst zijn, doch niet zijn opgenomen in de regels, gewoonweg omdat deze niet eerder bekend waren (waren ze wel bekend geweest, dan waren ze verdisconteerd in de planregels).

Lid 7

Aan de voorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen voor verlening van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking, ligt een ruimtelijke visie ten grondslag. Een project dat niet voldoet aan deze voorwaarden, is dus strijdig met deze ruimtelijke visie, en daarmee strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt direct dat ook geen medewerking aan vergunningverlening kan worden verleend door middel van een van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden: het project blijft immers in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De uitzondering op de in lid 7 neergelegde regel betreft de situatie dat de aanvraag ziet op een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis (artikel 8.1). De reden voor het opnemen

van deze uitzondering is gelegen in het feit dat de meeste bestemmingsplannen een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor deze materie kennen. Echter, op grond van vaste jurisprudentie over dit onderwerp, moet worden geconcludeerd dat de regelingen in de bestemmingsplannen niet in alle gevallen aansluiten bij deze jurisprudentie en de maatschappelijke ontwikkelingen. Een en ander betekent dat bepaalde aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten op grond van de regelingen in bestemmingsplannen moeten worden geweigerd, terwijl op grond van jurisprudentie en maatschappelijke ontwikkelingen voldoende reden is om deze activiteiten wel mogelijk te maken. Een concreet voorbeeld betreft de opkomst van internetwinkels aan huis. Een internetwinkel aan huis is op grond van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan, omdat er sprake is van detailhandel. Op grond van deze beleidsregels echter kunnen internetwinkels, die voldoen aan de definitie opgenomen in artikel 2.2, lid 9 en het bepaalde in artikel 8.1, mogelijk worden gemaakt. Aan de definitie en de regeling in artikel 8.1 ligt de vaste jurisprudentie van de Raad van State ten grondslag.

Lid 9

Aan de regel neergelegd in dit lid ligt eenzelfde redenering ten grondslag als aan die van lid 7. Wanneer een met het bestemmingsplan strijdige aanvraag dus valt binnen de reikwijdte van artikel 3 of 4 van Bijlage II van het Bor, maar strijd oplevert met de onderhavige beleidsregels, wordt geen medewerking verleend aan een procedure tot projectafwijking. Dat een dergelijk project met toepassing van deze beleidsregels niet mogelijk is gemaakt, betekent immers dat realisering van dat project strijd oplevert met de ruimtelijke visie en daarmee met een goede ruimtelijke ordening. Een en ander is in overeenstemming met vaste jurisprudentie over dit onderwerp.

Lid 10

Het is niet ondenkbaar dat er (ruimtelijke) bezwaren kunnen bestaan die pleiten tegen verlening van een omgevingsvergunning om voor onbepaalde tijd van het bestemmingsplan af te wijken, terwijl tegen verlening van een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd dergelijke bezwaren niet bestaan. Dit verschil kan worden verklaard uit het tijdelijke karakter van de laatstgenoemde categorie. Immers, het tijdelijke karakter impliceert in beginsel dat de ruimtelijke gevolgen van de afwijking na afloop van de gegeven termijn weer ongedaan moet worden gemaakt, zodat de feitelijke situatie weer in overeenstemming met het bestemmingsplan zal worden gebracht. Om deze reden is lid 10 in het leven geroepen.

HOOFDSTUK 4 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

4.1 Bouwen vóór de voorgevel

Vóór de voorgevel zijn alleen erkers en boven de voordeur geplaatste luifels toegestaan, met dien verstande dat:

1. de diepte, gemeten loodrecht op de gevel waaraan gebouwd wordt, niet meer mag bedragen dan 1,50 m;
2. de breedte van een erker en een luifel niet meer mag bedragen dan respectievelijk 2/3 en 1/3 van de breedte van de gevel van de woning;
3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning;
4. de afstand vanaf de voorzijde van de erker of de luifel tot de voorste perceelgrens ten minste 2,50 m bedraagt.

4.2 Bouwen achter de voorgevel

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals bepaald in het van toepassing zijnde bestemmingsplan, wordt niet overschreden;
2. de afstand tot de voorgevel dient minimaal 3,00 m te bedragen;
3. de goothoogte van een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
4. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
5. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen, niet zijnde gestapelde woningen, mag niet meer dan 66,00 m² bedragen;
6. de grondoppervlakte zoals bedoeld in het vorige lid mag maximaal 76,00 m² bedragen in het geval er sprake is van het gelijktrekken van een achtergevel met als gevolg dat hierdoor een stedenbouwkundig meer gewenste situatie ontstaat;
7. in geval van uitbreiding voor sociaal medische doeleinden, mantelzorg en/of het levensloopbestendig maken van de woning is maximaal 100,00 m² toegestaan;
8. tenminste 50% van de oppervlakte van het erf dient in alle gevallen onbebouwd te blijven.

4.3 Carport

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals bepaald in het van toepassing zijnde bestemmingsplan, wordt niet overschreden;
2. de goot- en bouwhoogte van een carport mag maximaal 3,00 m bedragen;
3. de afstand van een carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt minimaal 0,50 meter;
4. in zijtuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied mag een carport worden opgericht, met dien verstande dat de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1,00 meter bedraagt;
5. de gezamenlijke grondoppervlakte zoals genoemd in artikel 4.2, leden 5, 6, 7 en 8 mag met het realiseren van een carport niet worden overschreden;
6. de grens met de voorgevel van het hoofdgebouw mag alleen worden overschreden, indien er sprake is van een legaal bouwwerk, dat direct of indirect met het hoofdgebouw is verbonden, waarbij de carport direct achter het bouwwerk is gebouwd en op een zodanige hoogte hieraan is bevestigd, dat de carport vanaf de voorzijde van het hoofdgebouw niet zichtbaar is.

4.4 Bouwen op bedrijfs- en industrieterrein

1. tenminste 20% van de oppervlakte van het perceel dient in alle gevallen onbebouwd te blijven;
2. op het perceel moet voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig blijven;
3. indien het oorspronkelijke hoofdgebouw een grotere goothoogte heeft dan het bestemmingsplan maximaal toelaat, mag de goothoogte van het aangevraagde project eveneens maximaal die van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedragen;

4. in het geval van het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt het bepaalde in de artikelen 4.1, 4.2, 4.3 en 5.3.

4.5 Ondergronds bouwen

1. het project dient te zijn geprojecteerd binnen de contouren van het hoofdgebouw, niet zijnde een recreatieverblijf, of een bijbehorende bouwwerk en binnen de rooilijnvoorschriften uit de vigerende bouwverordening, indien het bestemmingsplan geen rooilijnvoorschriften bevat;
2. de hoogte, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte keldervloer tot aan de onderkant van de begane grondvloer, bedraagt maximaal 3,00 m.

4.6 Bouwen bij een recreatieverblijf

Geen vergunning wordt verleend voor afwijkingen van het bestemmingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij recreatieverblijven.

4.7 **Toelichting**

Bouwen vóór de voorgevel

In beginsel is het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel niet gewenst en wordt aan vergunningverlening hiervoor ook niet meegewerkt. In het geval van erkers en luifels wordt van deze hoofdregel afgeweken, daar zij, mits zij voldoen aan de in artikel 4.1 gestelde voorwaarden, ruimtelijk gezien geen negatief effect sorteren.

Bouwen achter de voorgevel

De beleidsregels sluiten voor wat betreft deze bouwwerken zoveel mogelijk aan op de uitgangspunten van de recente bestemmingplannen voor het bouwen bijbehorende bouwwerken. De beleidsregels op dit onderdeel hebben primair tot doel om te komen tot een eensluidende regeling in de gehele gemeente. In beginsel wordt niet beoogd de bouw mogelijkheden die de geactualiseerde bestemmingplannen bieden nog verder uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding wordt uit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van behoud van tuinen en erven als onwenselijk beschouwd.

Carport

Als gevolg van de afstand die volgens vele bestemmingplannen minimaal in acht moet worden genomen tot de voorgevel, is het in de praktijk vaak moeilijk zo niet onmogelijk om zonder in strijd met het betreffende bestemmingsplan te handelen, een volwaardige carport te bouwen aan de zijgevel en vóór de garage. In de regel bestaat hiertoe onvoldoende ruimte. Voor andere bijbehorende bouwwerken dan carports is die minimale afstand tot de voorgevel gewenst. Echter, in het geval van carports niet. Door middel van de onderhavige beleidsregel kan nu een carport op die locatie mogelijk worden gemaakt.

Door een carport toe te staan tot minimaal 0,50 m achter de voorgevel van een woning, zal deze geen onderdeel uitmaken van het gevelbeeld van de woningen. Dit te meer gelet op het transparante karakter van een carport. Het straatbeeld en de kwaliteit van de openbare ruimte zal niet of nauwelijks worden aangetast.

Voorbeeld bij artikel 4.3, lid 5



Bovenstaande foto geeft een voorbeeld van de bijzondere situatie dat een carport vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kan worden opgericht.

Bouwen op bedrijfs- en industrieterrein

In het algemeen bieden de bouwvoorschriften op bedrijfs- en industrieterreinen voldoende bouw mogelijkheden voor het gemiddelde bedrijf. Desondanks komt het voor dat er in bepaalde gevallen iets ruimere bouw mogelijkheden benodigd zijn. Voor die gevallen is artikel 4.4 in het leven geroepen. De bouw mogelijkheden die met dit artikel worden gecreëerd wijken niet zodanig af van de mogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, dat er snel sprake zal zijn van een ongewenste aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de eisen die aan bedrijventerreinen worden gesteld sowieso al minder hoog dan in bijvoorbeeld woongebieden. Voorts zal het bepaalde in lid 4 vaak een verhoging van het stedenbouwkundig gehalte tot gevolg hebben.

Ondergronds bouwen

Volgens vaste jurisprudentie telt ondergronds bouwen mee bij het bepalen van de inhoud van een hoofdgebouw indien het bestemmingsplan geen onderscheid maakt tussen ondergronds en bovengronds bouwen. De omstandigheid dat meetvoorschriften uitgaan van het meten van inhoud en oppervlakte boven peil, maakt dit niet anders. De bouwvoorschriften gaan boven de meetvoorschriften, die in dit verband een ondergeschikt karakter hebben. Met andere woorden: uit de bouwvoorschriften moet het onderscheid tussen bovengrond en ondergronds bouwen blijken.

Nu niet alle bestemmingsplannen een onderscheid tussen bovengronds en ondergronds bouwen maken in de vorenbedoelde zin, is het niet altijd meer mogelijk ondergronds te bouwen, daar het hoofdgebouw reeds de volgens de bestemming maximale inhoud heeft. Toch is het in bepaalde gevallen wenselijk om ondergronds bouwen (meestal het bouwen van een kelder) toe te staan. Ruimtelijk gezien bestaan er weinig bezwaren tegen ondergronds bouwen, daar dit in de regel niet of nauwelijks zichtbaar is. Wanneer aan de voorwaarden van artikel 4.5 wordt voldaan, zal worden meegewerkt aan vergunningverlening. Het motief om ondergronds bouwen niet bij een recreatiewoning toe te staan, is een gevolg van de visie dat de oppervlakte en inhoud van recreatieverblijven en bijbehorende bouwwerken beperkt dienen te zijn en blijven. Dit om te bewerkstelligen dat er een verschil in ruimtelijke uitstraling is tussen een reguliere en een recreatieve woonomgeving (zie voor een uitgebreidere motivering de hierna volgende toelichting inzake het bijbehorende bouwwerk bij een recreatieverblijf).

Bijbehorend bouwwerk bij een recreatieverblijf

Een reguliere woonomgeving heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan een recreatieve woonomgeving. Wanneer recreatieverblijven dezelfde bouw mogelijkheden zouden hebben als reguliere woningen, zullen recreatieve woonomgevingen gaan lijken op reguliere. Dit is een ongewenste situatie. Beide woonomgevingen moeten hun eigen specifieke karakter behouden. Daarnaast zijn recreatieverblijven veelal vaak in kwetsbare gebieden gelegen. Bouw mogelijkheden die behoren bij reguliere woningen zouden afbreuk doen aan het karakter van deze gebieden en zouden tevens permanente bewoning van de

recreatieverblijven in de hand werken. Permanente bewoning heeft vervolgens weer tot gevolg dat een recreatieve woonomgeving meer en meer het karakter krijgt van een reguliere woonomgeving.

Om voornoemde redenen zijn in bestemmingsplannen de bouw mogelijkheden van en bij recreatieverblijven beperkt en wordt op dit punt geen medewerking verleend aan afwijking van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 BOUWWERKEN GEEN GEBOUW ZIJNDE

5.1 Erfafscheiding woning

Een erfafscheiding bij een woning is toegestaan mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de constructie is maximaal 2,00 m hoog;
2. is tenminste 1,00 m achter de voorgevel geplaatst;
3. de constructie moet een transparant karakter hebben en mag niet gebruikt worden om daarop afschermende materialen te bevestigen, levende beplanting is hiervan uitgezonderd;
4. de constructie mag niet gebruikt worden om te dienen als wand voor andere bouwwerken;
5. de constructie dient in haar geheel te worden beplant met planten die gedurende het gehele jaar hun bladeren blijven behouden;
6. de beplanting dient aanwezig te blijven (in de omgevingsvergunning zal een beplanting- en instandhoudingsplicht van de beplanting worden opgenomen);
7. dode planten dienen zo spoedig mogelijk te worden vervangen;
8. de planten dienen bij het plaatsen tenminste van gelijke hoogte te zijn als de constructie.

5.2 Erfafscheiding bedrijventerrein

Wanneer er sprake is van een bedrijfs- of industrieterrein mag ter afsluiting van het bedrijfsperceel een hekwerk met een open constructie en een maximale hoogte van 2,00 m vóór de voorgevelrooilijn worden opgericht.

5.3 Overkapping

Op een overkapping zijn de regels zoals neergelegd in artikel 4.3 (carport) van toepassing.

5.4 Toelichting

Erfafscheiding woning

Erfafscheidingen tot 1,00 m kunnen vóór de voorgevel vergunningsvrij worden geplaatst. Erfafscheidingen tot 2,00 m kunnen in beginsel achter de voorgevel ook vergunningsvrij worden geplaatst. Vergunningsvrij is er dus veel – en bijna voldoende - mogelijk. In de praktijk is er echter behoefte bij de eigenaren van woningen wiens zijerf grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, om ook dit zijerf met een hogere erfafscheiding dan 1,00 m af te bakenen. Vergunningsvrij kan weliswaar een erfafscheiding tot 2,00 m worden gebouwd, maar dit is alleen mogelijk, indien de erfafscheiding op minimaal 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst. Deze voorwaarde van het plaatsen van een erfafscheiding op een afstand van minimaal 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied beperkt het gebruik van het erf, hetgeen een door de meeste eigenaren van woningen niet gewenste situatie is. Zij willen maximaal gebruik van het perceel kunnen maken, waarbij tevens hun privacy gewaarborgd blijft. Een passende oplossing voor dit dilemma geeft de regeling in artikel 5.1 in de vorm van een grotendeels transparante erfafscheiding die is voorzien van klimbeplanting. Een dergelijke erfafscheiding geeft de eigenaren enerzijds de gewenste privacy, terwijl anderzijds een open en groen karakter van het openbaar gebied wordt gewaarborgd. Een dergelijk karakter is esthetisch meer gewenst dan dichte erfafscheidingen van bijvoorbeeld steen of hout.

Overigens dient in dit verband te worden opgemerkt dat zelfstandig staande groenvoorzieningen (coniferen/hagen/heggen) geen bouwwerken zijn en dus sowieso vergunningsvrij kunnen worden geplaatst, ongeacht hun hoogte en locatie.

Gelet op onder meer de verkeersveiligheid is het ten slotte uitsluitend toegestaan om 1,00 m achter de voorgevelrooilijn de erfafscheiding te plaatsen.

Erfafscheiding bedrijventerrein

Erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,00 m zijn op grond van het Bor vergunningsvrij. Alle hogere erfafscheidingen geplaatst vóór de voorgevel zijn vergunningplichtig. Aan vergunningverlening voor hogere erfafscheidingen dan 1,00 m vóór de voorgevel wordt in principe niet meegewerkt, daar dit in beginsel ruimtelijk gezien als ongewenst wordt beschouwd. Een afwijking van dit uitgangspunt is gerechtvaardigd ten aanzien van erfafscheidingen bij bedrijven of inrichtingen op een bedrijfs- of industrieterrein. Dit is een gevolg van de specifieke belangen van bedrijven en inrichtingen en de behoefte dit terrein af te sluiten en beveiligen. Daarom is bepaald dat meegewerkt wordt aan vergunningverlening voor het plaatsen van een erfafscheiding vóór de voorgevel tot een hoogte van 2,00 m. Een strikte voorwaarde hierbij is dat de erfafscheiding een hekwerk is. Door de open structuur van het hekwerk blijft het open karakter van het bedrijfs- of industrieterrein in voldoende mate gewaarborgd.

Het gestelde in de leden 3 tot en met 8 wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overkapping

Een overkapping heeft eenzelfde ruimtelijk uitstraling (transparant karakter) als een carport. Om deze reden zijn de regels van de carport (artikel 4.3) van overeenkomstige toepassing op een overkapping.

HOOFDSTUK 6 DAKKAPPEL EN DAKOPBOUW

6.1 Dakkapel

Alleen toegestaan op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

6.2 Dakopbouw en soortgelijke uitbreidingen

6.2.1 Algemene regels

1. de dakopbouw bestaat uit maximaal één bouwlaag;
2. is alleen toegestaan op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
3. is alleen toegestaan op een plat dak of op een dak met een dakhelling van maximaal 30°.

6.2.2 Op een plat dak van een (bedrijfs)woning

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. er is sprake van een (bedrijfs)woning met niet meer dan twee bouwlagen (exclusief dakopbouw);
2. de maximale hoogte bedraagt, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand, 3,00 m;
3. de afstand tot de voor-, en achtergevel bedraagt minimaal 1,00 m;
4. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd;
5. de dakopbouw bedraagt maximaal 75% van de oppervlakte van de dakvloer.

6.2.3 Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door geveldoortrekking

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. er is sprake van een (bedrijfs)woning met niet meer dan één bouwlaag met een kap;
2. de bovenzijde van het dak van de dakopbouw ligt tenminste 0,20 m onder de daknok;
3. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

6.2.4 Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door nokverhoging

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. de nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achteren verschuift;
2. de nok mag, verticaal gemeten, maximaal 0,50 m worden verhoogd;
3. de hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw bedraagt minimaal 0,90 m en maximaal 1,20 m;
4. de afstand tot de achtergevel bedraagt minimaal 1,00 m;
5. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

6.2.5 Op een bijbehorend bouwwerk

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. van de in het betreffende bestemmingsplan aangeduide goothoogte wordt niet afgeweken;
2. de maximale hoogte, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand, bedraagt 3,00 m.

6.3 Toelichting

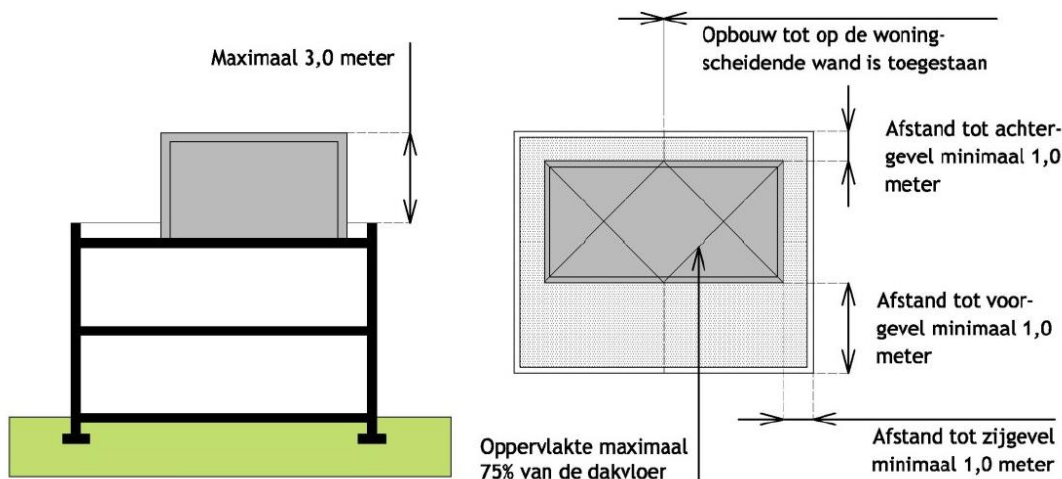
Dakkapel

Veel dakkapellen zullen op grond van het Bor vergunningvrij kunnen worden geplaatst. Dakkapellen die niet vergunningvrij zijn, zullen veelal passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan zodat kan worden volstaan met een omgevingsvergunning voor alleen de activiteit 'bouwen'. Voor de restcategorie die niet vergunningvrij is en tevens strijd oplevert met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan, is artikel 6.1 geschreven. Wanneer er sprake is van een aanvraag voor een dakkapel op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dan is er op grond van de onderhavige beleidsregel geen belemmering voor vergunningverlening.

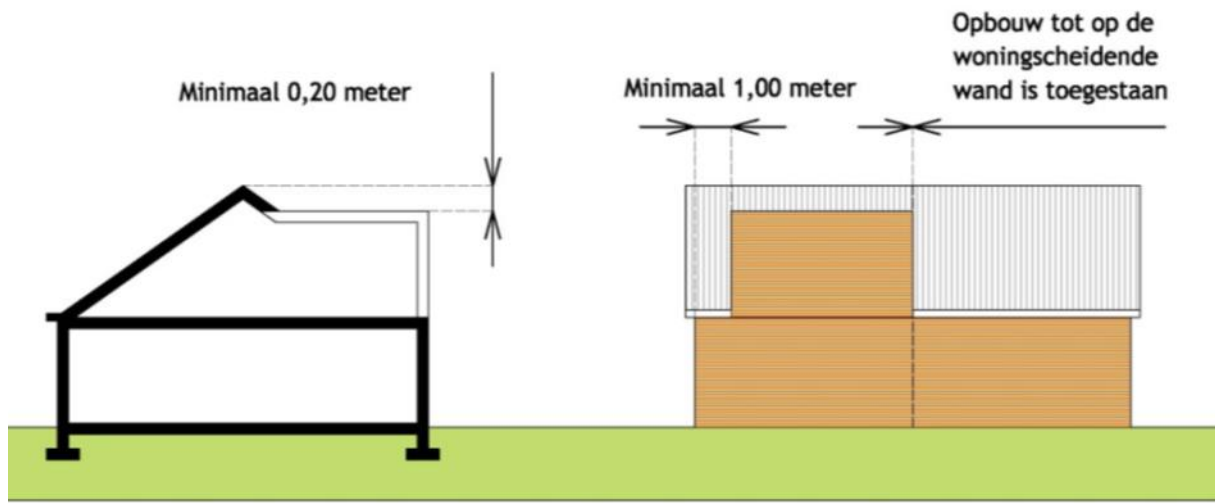
Dakopbouw en soortgelijke uitbreidingen

Het realiseren van een dakopbouw op een (bedrijfs)woning zal veelal strijd met het bestemmingsplan opleveren, daar de (bedrijfs)woningen in de regel de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte hebben. Het Bor stelt voor dakopbouwen geen nadere voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan door middel van verlening van een omgevingsvergunning. Wanneer aan bovenstaande voorwaarden voor vergunningverlening wordt voldaan, zijn stedenbouwkundige aspecten gewaarborgd, zodat er in beginsel geen belemmering is om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend is voor vergunningverlening tevens vereist dat de aanvraag (voor de activiteit "bouwen") dient te voldoen aan de overige eisen gesteld in artikel 2.10, lid 1, Wabo, (de redelijke eisen van welstand, Bouwbesluit, etc.).

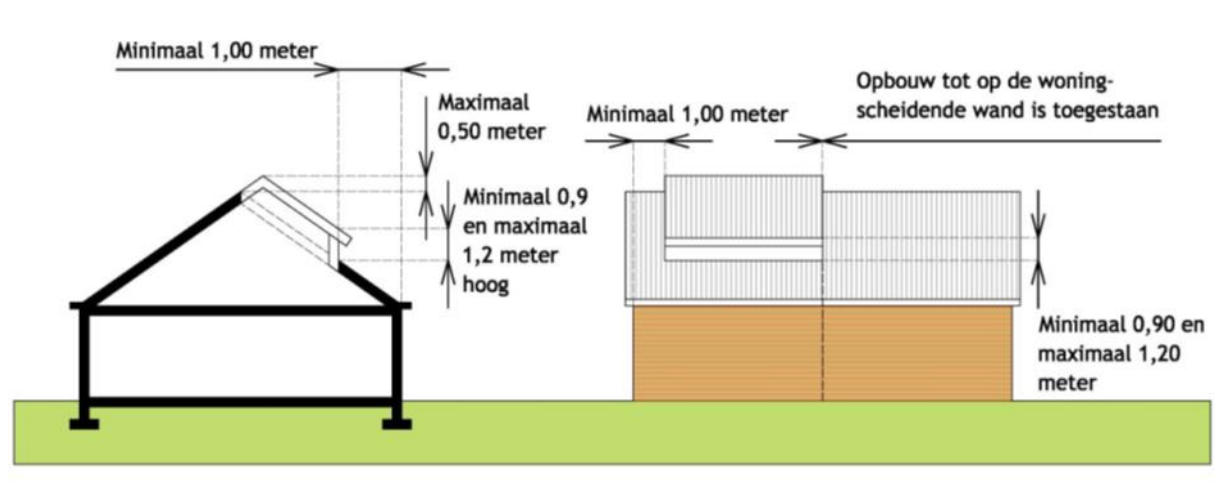
Voorbeeldsituatie artikel 6.2 in combinatie met artikel 6.2.2



Voorbeeldsituatie artikel 6.2.1 in combinatie met artikel 6.2.3



Voorbeeldsituatie artikel 6.2.1 in combinatie met artikel 6.2.4



Ten slotte, het motief om voor dakkapellen slechts een summiere regeling in tegenstelling tot de uitgebreide regeling voor dakopbouwen, is een gevolg van het verschil in ruimtelijke impact van beide bouwwerken. De impact van een dakopbouw op het karakter van een woning en daarmee op de directe omgeving is vele malen groter dan die van een dakkapel.

HOOFDSTUK 7 ANTENNE-INSTALLATIES

7.1 Algemene regels

1. maximale site-sharing is uitgangspunt;
2. wanneer er geen sprake is van site-sharing, bedraagt de maximale hoogte van een vrijstaande antenne-installatie maximaal 25,00 m;
3. de hoogte van een antenne-installatie op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
4. plaatsing van een antenne-installatie op een gebouw is uitsluitend mogelijk, indien het betreffende gebouw 15,00 meter of hoger is;
5. plaatsing bij voorkeur op een bedrijventerrein, sportpark of op andere bestaande bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, lichtmasten en verkeersportalen en zo veel mogelijk buiten de woon- en natuurgebieden;
6. er moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaande bebouwing of elementen;
7. plaatsing zoveel mogelijk uit het zicht (met name vanuit de nabij gelegen gebieden met een woonfunctie);
8. de antenne-installatie dient zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in de omgeving;
9. de installaties mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit en specifieke architectonische kenmerken van een gebouw en de omgeving.

7.2 Binnen de bebouwde kom

1. een antenne-installatie in een woonwijk is niet toegestaan;
2. aan vergunningverlening voor een antenne-installatie aan de rand van de bebouwde kom wordt medewerking verleend, indien is aangetoond dat ruimtelijk gezien geen beter alternatief beschikbaar is.

7.3 Buitengebied

Antenne-installaties dienen in beginsel bij reeds aanwezige bouwwerken te worden geplaatst, zoals hoogspanningsmasten, windmolens, verkeersportalen en de daar aanwezige hogere bouwwerken, zoals silo's. De noodzaak van afwijking van dit beginsel dient te worden aangetoond.

7.4 **Toelichting**

De gemeente heeft er belang bij om antenne-installaties uit stedenbouwkundig oogpunt zo goed mogelijk in de omgeving te integreren zodat er geen wildgroei en horizonvervuiling ontstaat door het opzetten van verschillende mobiele netwerken. Daarnaast is het voor een gemeente ook belangrijk om bij te dragen aan goede communicatiemogelijkheden voor haar inwoners en ondernemers.

Om het vorenstaande te bewerkstelligen is het uitgangspunt van de onderhavige beleidsregel een indeling in gebieden waar antenne-installaties, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, al dan niet gewenst zijn.

De volgende gebieden kunnen worden onderscheiden:

- bebouwde kom
- bedrijventerreinen
- sportterreinen
- buitengebied

Bebouwde kom

In de bebouwde kom zijn er meestal voldoende hoge bouwwerken waar antenne-installaties omgevingsvergunningvrij geplaatst kunnen worden. Deze vergunningvrije antenne-installaties vallen buiten de reikwijdte van het gemeentelijke beleid.

Vanuit esthetisch oogpunt moet over het algemeen worden geoordeeld dat antenne-installatie een negatief effect op de directe omgeving sorteren. Om deze reden wordt een restrictief beleid gevoerd voor wat betreft de plaatsing van omgevingsvergunningplichtige antenne-installaties.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn aangewezen gebieden waar een clustering van bedrijven is/wordt nagestreefd. Het esthetische aspect van antenne-installaties is in deze gebieden van minder groot belang. Inpassing van omgevingsvergunningplichtige antenne-installaties is daarom makkelijker te realiseren.

Sportterreinen

Sportterreinen zijn buitenterreinen waar sportverenigingen actief zijn. Net als bij bedrijventerreinen geldt hier dat het esthetische aspect van minder groot belang is, zodat inpassing van omgevingsvergunningplichtige antenne-installaties makkelijker is.

Buitengebied

Onder het buitengebied, ook wel aangeduid als landelijk gebied, worden de gebieden buiten de bebouwde kom verstaan. Hieronder vallen gebieden met een agrarisch karakter, maar ook natuur- en recreatiegebieden. De gemeente streeft naar een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden in de directe omgeving. Antenne-installaties dienen op zo'n manier en op zo'n locatie gerealiseerd te worden, dat ze de minste verstoring van de horizon opleveren. Het beleidsuitgangspunt om de installaties en vrijstaande zendmasten bij reeds gebouwde of gerealiseerde elementen in het gebied te plaatsen, is in deze gebieden dan ook van groot belang.

HOOFDSTUK 8 HET GEBRUIK VAN EEN BOUWWERK

8.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

1. Tenzij een gebruiksbepaling van een bestemmingsplan anders bepaalt, levert een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in beginsel geen strijd op met de woonbestemming. Voor het gebruiken van een woning (dit kan ook een bedrijfswoning zijn) voor een dergelijk beroep of bedrijf is in dat geval dan ook geen omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan vereist. Wanneer een betreffende beroeps- of bedrijfsmatige activiteit strijd oplevert met de gebruiksbepaling, dan wordt meegewerkt aan het verlenen van de vergunning op grond van onderstaande regeling.

Voor kwalificering als een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf komen in ieder geval de volgende beroepen in aanmerking: arts, alternatieve genezer, tandarts, advocaat, psycholoog, notaris, makelaar, fysiotherapeut, verzekeringsagent, grafisch ontwerper, webdesigner, pedicure, schoonheidsspecialist, architect, accountant en geestelijk verzorger. Wanneer een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet is genoemd in voornoemde opsomming, kan worden geoordeeld dat er sprake is van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, indien de activiteit eenzelfde ruimtelijke uitstraling heeft als de beroepen genoemd in de opsomming.

Om te kunnen spreken van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is voorts noodzakelijk dat aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. 40% van de vloeroppervlakte, doch maximaal 60,00 m² van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, mag voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- b. het beroep of de bedrijfsmatige activiteit dient in ieder geval te worden uitgeoefend door de (hoofd)bewoner(s) van het pand, daarnaast mag er maximaal één externe werknemer ter plekke werkzaam zijn;
- c. als gevolg van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter en de woonkwaliteit van de directe omgeving;
- d. niet toegestaan zijn bedrijven welke vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving;
- e. er is geen sprake van reclame-uitingen, met uitzondering van hetgeen volgens de Algemene plaatselijke verordening is toegestaan;
- f. er is geen sprake van horeca-activiteiten, een kappersbedrijf of detailhandel, met uitzondering van een internetwinkel;
- g. er is geen sprake van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- h. op het perceel dient voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn voor zowel het gebruik van het perceel ten behoeve van de reguliere bewoners als het aan-huis gebonden beroep of bedrijf;
- i. wanneer niet aan het gestelde in lid 8 kan worden voldaan, dan dient voldoende aannemelijk te worden gemaakt dat de parkeercapaciteit in de directe omgeving voldoende is om de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de aanwezigheid van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf op te vangen;
- j. er vindt geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf op het perceel plaats, met uitzondering van de stalling van maximaal twee bedrijfsvoertuigen.

2. Indien de aangevraagde activiteit strijd oplevert met het gestelde in lid 1, wordt alleen meegewerkt aan vergunningverlening, wanneer de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de directe omgeving. Aan vergunningverlening voor de vestiging van een kapsalon aan huis wordt niet meegewerkt, tenzij er sprake is van een aanvraag die ziet op de verplaatsing van een legaal aanwezige kapsalon aan huis binnen een woonbestemming naar een ander perceel met een woonbestemming. In dat geval wordt

alleen aan vergunningverlening meegewerkt, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de directe omgeving met zich meebrengt.

8.2 Bed- & Breakfast (B&B)

1. met dit artikel wordt niet afgeweken van het van toepassing zijnde bestemmingsplan, indien dat plan een specifieke regeling voor een B&B bevat;
2. de B&B mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de (hoofd)bewoner(s) van de legaal aanwezige (bedrijfs)woning;
3. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, met een maximum van 60,00 m², mag worden aangewend voor de exploitatie van een B&B;
4. niet meer dan zes personen mogen gelijktijdig in de B&B verblijven;
5. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning, hetgeen in ieder geval inhoudt dat geen zelfstandige kookeenheid aanwezig mag zijn;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden beperkt;
7. op het perceel dient voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn voor zowel het gebruik van het perceel ten behoeve van de reguliere bewoners als de gasten van de B&B;
8. wanneer niet aan het gestelde in lid 7 kan worden voldaan, dan dient voldoende aannemelijk te worden gemaakt dat de parkeercapaciteit in de directe omgeving voldoende is om de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de aanwezigheid van de B&B op te vangen;
9. er dient een nachregister te worden bijgehouden dat jaarlijks aan de gemeente dient te worden overgelegd.
10. gasten mogen niet langer dan twee weken aaneengesloten in de B&B verblijven.

8.3 Kringloopwinkel

Aan vergunningverlening wordt medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. het perceel waarop de aanvraag ziet is gelegen op een bedrijfs- of industrieterrein en het heeft volgens de plankaart de aanduiding 'perifere detailhandel';
2. het bestemmingsplan sluit kringloopwinkels op het perceel niet expliciet uit;
3. op het perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

8.4 Permanente bewoning van een recreatiewoning

1. Onverlet de bepalingen in het Bor en de Regeling omgevingsrecht over het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en onverlet het gestelde in artikel 5.18, lid 4, Bor over de persoonsgebondenheid van de omgevingsvergunning wordt medewerking verleend aan een vergunningverlening voor het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning, indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in de leden 2 en 3.
2. Met betrekking tot de bewoning van de recreatiewoning is vóór 1 januari 2010 geen besluit genomen:
 - a. tot oplegging van een last onder dwangsom;
 - b. tot oplegging van een last onder bestuursdwang, of
 - c. inhoudende dat ter zake van de bewoning van de recreatiewoning wordt afgezien van handhaving.
3. De bewoner toont zijn bewoning aan met bewijsmiddelen die in ten minste twee van de hiernavolgende onderdelen a tot en met g zijn genoemd:
 - a. een bewijs van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de recreatiewoning;
 - b. bescheiden waaruit blijkt dat de recreatiewoning in de aangifte inkomstenbelasting is opgegeven als eigen woning en door de Belastingdienst als zodanig is aangemerkt;
 - c. een polis voor een ziektekostenverzekering, waarbij als adres van de bewoner het adres van de recreatiewoning is vermeld, gevoegd bij een inschrijving van die bewoner bij een huisartsenpraktijk in de gemeente waarin de recreatiewoning is gelegen of een aangrenzende gemeente;

- d. bescheiden waaruit blijkt dat sprake is van een door burgemeester en wethouders genomen besluit met betrekking tot bekostiging van leerlingenvervoer vanaf het adres van de recreatiewoning;
- e. door de werkgever van de bewoner aan die bewoner verstrekte jaaropgaven waaruit blijkt dat sprake is van een inkomen van die bewoner op het adres van de recreatiewoning;
- f. bescheiden van een uitkeringsinstantie of pensioenfonds waaruit blijkt dat sprake is van een uitkering of pensioen van die bewoner op het adres van de recreatiewoning; of
- g. bescheiden waaruit blijkt dat sprake is van een door die bewoner genoten huursubsidie, respectievelijk huurtoeslag op het adres van de recreatiewoning.

8.5 Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten

8.5.1.1 Binnen de bebouwde kom

1. Alleen tijdelijke arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest.
2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor huisvesting op bedrijfsterreinen.
3. Alleen een bestaande woning komt in aanmerking, exclusief de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken. Tevens dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
 - a. het karakter van de woning dient onveranderd te blijven;
 - b. afhankelijk van de grootte van de woning bedraagt het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten per woning zes;
 - c. er dient te worden voldaan aan de landelijk vastgestelde normen van het huisvestingskeurmerk dat wordt uitgegeven door de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
 - d. er dient in beginsel op eigen terrein te worden geparkeerd;
 - e. wanneer niet op eigen terrein kan worden geparkeerd, dan dient voldoende aannemelijk te worden gemaakt, dat de parkeercapaciteit in de directe omgeving voldoende is om de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de aanwezigheid van de arbeidsmigranten op te vangen;
 - f. er geldt een minimale afstand van 100 meter tussen de woningen waarin arbeidsmigranten of studenten gehuisvest worden, waarbij wordt gemeten van gevel tot gevel;
 - g. er dient 24 uur per dag iemand beschikbaar te zijn voor het geval zich calamiteiten voordoen;
 - h. er dient een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar dient te zijn en voor de naleving waarvan de huiseigenaar verantwoordelijk is;
 - i. het beheersplan evenals informatie met belangrijke telefoonnummers en een ontruimingsplan dienen in de landstaal van de arbeidsmigranten aanwezig te zijn;
 - j. er worden alleen tijdelijke omgevingsvergunningen verleend met een maximale termijn van tien jaar.

8.5.1.2 Logiesgebouwen binnen de bebouwde kom

Voor aanvragen voor logiesgebouwen binnen de bebouwde kom zal een maatwerkbeoordeling plaatsvinden. In ieder geval wordt geen omgevingsvergunning verleend voor huisvesting in woonwijken of op bedrijfsterreinen.

8.5.2 Buiten de bebouwde kom

8.5.2.1 *Groepsaccommodaties tot maximaal 50 personen*

1. alleen tijdelijke arbeidsmigranten tot een maximum van 50 mogen worden gehuisvest;
2. het betreft uitsluitend tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor maximaal drie maanden in de periode van 1 april tot 1 november op een agrarisch erf/ bouwperceel in de vorm van tijdelijke woonunits of stacaravans met dien verstande dat mobiele kampeermiddelen als tenten, toercaravans of kampeerauto's niet zijn toegestaan;

3. na afloop van de termijn waarbinnen de huisvesting is toegestaan dient de situatie op het perceel weer in de oude staat hersteld dient te worden;
4. de te huisvesten arbeidsmigranten dienen werkzaam te zijn op het bijbehorende agrarische bedrijf;
5. de tijdelijke units dienen op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden binnen het bestaande agrarisch bouwperceel, conform de uitgangspunten hieromtrent in het bestemmingsplan Buitengebied (bijvoorbeeld: achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoningen dan wel het verlengde daarvan en een afstand van de niet naar de weg gekeerde grenzen van het bouwperceel van ten minste 10,00 m);
6. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal één parkeerplaats per twee personen;
7. er dient 24 uur per dag iemand beschikbaar te zijn voor het geval zich calamiteiten voordoen;
8. er dient een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar dient te zijn en voor de naleving waarvan de huiseigenaar verantwoordelijk is;
9. het beheersplan evenals informatie met belangrijke telefoonnummers en een ontruimingsplan dienen in de landstaal van de arbeidsmigranten aanwezig te zijn.

8.5.2.2 *Grootschalige accommodaties/ logiesgebouwen*

1. de huisvesting dient bestemd te zijn voor tijdelijke arbeidsmigranten die overwegend lokaal werkzaam zijn;
2. in de accommodatie mogen maximaal 300 personen worden gehuisvest;
3. de functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
4. grootschalige accommodaties worden op bestaande bouwpercelen gevestigd en niet in de directe nabijheid van andere grootschalige accommodaties;
5. het bouwperceel dient in de directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen te zijn gesitueerd;
6. indien de breedte van erftoegangswegen minder dan 4,5m bedraagt, dient onderzocht te worden of opwaardering van de weg nodig is. Kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer;
7. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal één parkeerplaats per twee personen;
8. er dient 24 uur per dag iemand beschikbaar te zijn voor het geval zich calamiteiten voordoen;
9. er dient een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar dient te zijn en voor de naleving waarvan de huiseigenaar verantwoordelijk is;
10. het beheersplan evenals informatie met belangrijke telefoonnummers en een ontruimingsplan dienen in de landstaal van de arbeidsmigranten aanwezig te zijn.

Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied gelden aanvullend nog de volgende voorwaarden:

11. aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet voorkomen worden.
12. de bebouwing en inrichting van het bouwperceel moet aansluiten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de betreffende relevante ruimtelijke documenten, voor bouwpercelen in het buitengebied.

8.5.2.3 *Vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen*

1. deze gebruikswijziging wordt alleen toegestaan in *bestaande* bedrijfswoningen. De bestaande woning mag niet uitgebreid worden ten behoeve van dit doel.
2. de functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3. de te huisvesten arbeidsmigranten behoren werkzaam te zijn op het bijbehorende (agrarische) bedrijf;
4. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal één parkeerplaats per twee personen;
5. er dient 24 uur per dag iemand beschikbaar te zijn voor het geval zich calamiteiten voordoen;
6. er dient een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar dient te zijn en voor de naleving waarvan de huiseigenaar verantwoordelijk is;
7. het beheersplan evenals informatie met belangrijke telefoonnummers en een ontruimingsplan dienen in de landstaal van de arbeidsmigranten aanwezig te zijn.

8.6 Huisvesting studenten

8.6.1 Kleinschalige huisvesting in reguliere woningen

1. er dient een minimale afstand van 100 meter aangehouden te worden tussen woningen waarin studenten of arbeidsmigranten gehuisvest worden (gemeten van gevel tot gevel), tenzij de woning is gelegen in het centrumgebied Dronten (zie bijlage I);
2. huisvesting vindt plaats in een bestaande woning inclusief bestaande aan- en uitbouwen, waarbij het karakter van de woning niet mag wijzigen;
3. het aantal de woning bewonende studenten (wegingsfactor = 0,3) mag niet hoger zijn dan de ter plaatse geldende parkeernorm voor een reguliere woning toelaat; dit aantal mag worden vermeerderd met het aantal parkeerplaatsen dat op eigen erf aanwezig is, met dien verstande dat het totaal aantal de woning bewonende studenten in ieder geval niet meer dan zes mag bedragen;
4. er dient een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar is en voor de naleving waarvan de huiseigenaar verantwoordelijk is;
5. de gevraagde omgevingsvergunning zal worden geweigerd, indien aanvrager weigert een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan;
6. indien de woning is gelegen in het buitengebied van Dronten geldt tevens dat de functieverandering van de woning geen onevenredige afbreuk mag doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
7. er worden alleen tijdelijke omgevingsvergunningen verleend met een maximale termijn van tien jaar.

8.6.2 Overgangsrechtelijke regeling

1. hieronder valt het gebruik van *alle* woningen die op de datum van vaststelling van deze beleidsregels (6 november 2014) *aantoonbaar* als studentenwoning in gebruik zijn en waarvoor vóór 1 mei 2015 een complete vergunningaanvraag is ingediend.
2. indien binnen een afstand van 100 meter reeds andere woningen *legaal* worden gebruikt voor studentenhuisvesting of huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, dan zal slechts vergunning worden verleend voor het legaliseren van het gewijzigd gebruik van de aangevraagde woning, indien uit gemeentelijk onderzoek voldoende duidelijk is gebleken dat de reguliere omwonenden tot het moment van aanvraag van de vergunning geen overwegende bezwaren hebben gehad (bv. meerdere formele verzoeken om handhaving of klachten bij de politie) tegen het betreffende gebruik van de woning en tevens aan alle overige voorwaarden wordt voldaan zoals omschreven in het voorgaande lid, met uitzondering van het afstandscriterium van 100 meter;
3. indien er sprake is van andere woningen die *legaal* worden gebruikt voor studentenhuisvesting of huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten binnen een afstand van 100 meter én er is sprake geweest van overwegende bezwaren zoals bedoeld onder 2, dan zal geen vergunning worden verleend en dient het gebruik binnen één jaar definitief te beëindigd te worden.
4. Indien in een woning meer dan zes studenten zijn gehuisvest, dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van één jaar na vergunningverlening het aantal

studenten definitief terug te zijn gebracht tot het maximale aantal van zes studenten, tenzij dit vanuit (brand)veiligheidsoverwegingen eerder is vereist.

8.7 Toelichting

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

In de bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is in beginsel niet toegestaan. In de jurisprudentie zijn een aantal criteria ontwikkeld op grond waarvan kan worden bepaald of er al dan niet sprake is van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten die strijd met de woonbestemming opleveren. Deze jurisprudentie is vertaald in artikel 8.1. In de gevallen dat wordt voldaan aan de definitie van een 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' (zie: artikel 2, onder 1) en aan de criteria uit artikel 8.1, levert de uitoefening van de betreffende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten geen strijd op met de woonbestemming (omdat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en er sprake is van een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is) en is een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik dus niet noodzakelijk.

In het geval niet aan voornoemde definitie en/of criteria wordt voldaan is er wel strijd met de woonbestemming. In dat geval moet per afzonderlijk geval worden onderzocht of wordt meegewerkt aan vergunningverlening. Uitgangspunt is dat er geen sprake mag zijn van een activiteit die ruimtelijk zodanig afwijkend is van een woonbestemming, dat deze onevenredig afbreuk doet aan het woonkarakter van de directe omgeving. Om deze reden wordt ook geen medewerking verleend aan vergunningverlening voor een nieuwe kapsalon aan huis. De ruimtelijke impact van een kapsalon op de directe omgeving is in het algemeen zodanig dat de aanwezigheid binnen een woongebied niet is gewenst.

Het gestelde in de lid 1, onder a tot en met j, wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bed- & Breakfast (B&B)

Een B&B is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. In beginsel levert een B&B strijd op met de woonbestemming. Een B&B kan worden geschaard onder een bedrijfsmatige activiteit in een woning zoals geregeld in artikel 8.1. Vanwege het afwijkende karakter van een B&B ten opzichte van de beroepen en bedrijven waarop artikel 8.1 ziet, is een zelfstandige regeling voor de B&B in artikel 8.2 opgenomen.

De B&B-voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of andere horecagelegenheid en niet openbaar. Een B&B biedt vaak geen volledig inkomen. De activiteit is veelal een bijverdienste. Een B&B is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving, evenals de kans op onevenredige toename van de parkeerdruk te verwaarlozen is. De regeling van artikel 8.2 is gericht op het waarborgen van het kleinschalige karakter en daarmee het waarborgen van negatieve ruimtelijke effecten voor de directe omgeving.

Ter voorkoming van ongewenst gebruik is opgenomen dat gasten niet langer dan twee weken aaneengesloten in de B&B mogen verblijven.

Overigens zij opgemerkt dat ook omgevingsvergunning voor 'brandveilig gebruiken' vereist kan zijn. De landelijke voorschriften over de brandveiligheid van gebouwen staan in het Bouwbesluit. Gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor 'brandveilig gebruiken' nodig is, moeten voldoen aan extra eisen op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. Voor een B&B is deze vergunning nodig als het B&B nachtverblijf biedt aan meer dan tien personen. In andere gevallen moet de B&B-eigenaar een gebruiksmelding doen.

Het gestelde in de leden 2 tot en met 10 wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Kringloopwinkel

Kringloopwinkels zijn in eerste instantie bedoeld om mensen met een kleinere portemonnee de kans te bieden om tegen lage prijzen tweedehands meubels, kleding en andere producten te kopen. Voorts speelt ook het milieuaspect mee: door hergebruik van producten zorgt de kringloopbranche er voor dat er minder afval wordt geproduceerd. Vaak ziet men dat de opbrengst van een kringloopwinkel - na aftrek van de gemaakte bedrijfskosten - wordt aangewend voor een goed doel. Het werk in een kringloopwinkel wordt veelal verricht door vrijwilligers en/of door mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt (zoals langdurig werklozen, gehandicapten en re-integrerende ex-gedetineerden). De kans op het vinden van een reguliere baan wordt door het werken in een kringloopwinkel vergroot. Voornoemde ideële doelstellingen vormen voor een groot deel van de kringloopwinkels het belangrijkste bestaansrecht.

Gelet op de activiteiten en het karakter van een kringloopwinkel als het inzamelen en zo nodig repareren van zowel volumineuze als niet-volumineuze goederen en het vervolgens verkopen hiervan, is een kringloopwinkel niet direct onder te brengen onder een standaard bestemming. Het detailhandelaspect zorgt er voor dat een reguliere bedrijfsbestemming of een sociale bestemming in de regel niet passend zijn. Gelet op de reparatie en inzameling van goederen en de verkoop van volumineuze goederen, is een kringloopwinkel in de regel evenmin passend binnen een detailhandelbestemming. Een aparte aanduiding in een bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Wanneer een geschikte bestemming ontbreekt, kan de vestiging van een kringloopwinkel (onder andere) worden planologisch mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning. In dat geval dient te worden overwogen welke bestemming de meeste overeenkomsten vertoont met het gebruik van als kringloopwinkel.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van een kringloopwinkel is deze in de regel niet gewenst tussen reguliere winkels (= detailhandelsbestemming). Qua ruimtelijke uitstraling en effecten op de omgeving (verkeer aantrekkende werking, behoefte aan parkeergelegenheid bij de kringloopwinkel) komt een bedrijfs- of industriebestemming met de aanduiding perifere detailhandel (= detailhandel die vanwege aard - goederen van volumineuze aard - en omvang over het algemeen niet thuishoort in de traditionele winkelcentra) het meest in aanmerking. Op gronden met een dergelijke bestemming is al handel in volumineuze goederen toegestaan, evenals het repareren van goederen. Voorts is er meestal voldoende parkeergelegenheid aanwezig en is de infrastructuur geschikt voor de hoeveelheid verkeer die een kringloopwinkel aantrekt.

Permanente bewoning van een recreatiewoning

Permanente bewoning van recreatiewoningen is van oudsher een probleem dat veel gemeenten raakt. Dit geldt ook voor de gemeente Dronten.

Op grond van het Bor kunnen gemeenten een persoonsgebonden omgevingsvergunning verlenen, op basis waarvan de bewoners in de recreatiewoning mogen blijven wonen. Daarnaast kunnen gemeenten besluiten de situatie te legaliseren of handhaven. De keuze tussen deze mogelijkheden ligt bij de gemeente.

De eisen die het Bor stelt waar in ieder geval aan moet zijn voldaan om in aanmerking te kunnen komen voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning zijn de volgende:

- de recreatiewoning moet voldoen aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- de bewoning mag niet in strijd zijn 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;

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

Wanneer aan deze wettelijke vereisten is voldaan, kan een gemeente besluiten een persoonsgebonden omgevingsvergunning te verlenen. In artikel 8.4 is het beleid van de gemeente Dronten neergelegd onder welke voorwaarden wordt meegewerkt aan het verlenen van een persoonsgebonden omgevingsvergunning.

De wettelijke vereisten in combinatie met het gemeentelijk beleid moeten bewoners van recreatiewoningen voldoende duidelijk geven in welke gevallen zij wel en in welke gevallen zij niet in aanmerking komen voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning.

Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten en huisvesting studenten

Bij besluit d.d. 27 september 2012 heeft de raad van Dronten de “Ruimtelijke beleidsnotitie arbeidsmigranten gemeente Dronten” vastgesteld en bij besluit van d.d. 6 november 2014 de “Beleidsnotitie huisvesting studenten gemeente Dronten”. Bij collegebesluit van 1 december 2015 is besloten om het relevante toetsingskader voor omgevingsvergunningverlening voor beide onderwerpen op te nemen in het Afwijkingenbeleid.

Uit het oogpunt van inzichtelijkheid in de geldende gemeentelijke regelgeving is het immers een goede zaak dat beleidsregels die betrekking hebben op eenzelfde beleidsterrein zoveel mogelijk in één beleidsnotitie worden samengebracht. Met de toevoeging van de relevante gedeelten van de beleidsnotities betreffende arbeidsmigranten- en studentenhuisvesting aan het Afwijkingenbeleid zijn alle belangrijke beleidsregels die zien op procedures voor verlening omgevingsvergunning voor afwijkingen van het bestemmingsplan gebundeld in één document.

De genoemde beleidsnotities van de raad blijven fungeren als ruimtelijke kadernota's. Voor de toelichting op bovengenoemd toetsingskader van § 8.5 en 8.6 wordt verwezen naar deze beleidsnotities.

In voornoemd collegebesluit d.d. 1 december 2015 is tevens een extra toelichting gegeven (extra ten opzichte van hetgeen hierover is gesteld in beide beleidsnotities) over de aanwezigheid en naleving van een door de gemeente goedgekeurd beheersplan en over het verbinden van een voorschrift inzake het beheersplan aan alle betreffende omgevingsvergunningen. Uitgangspunt van een beheersplan is dat op de huiseigenaar de zorgplicht rust dat het beheersplan ook daadwerkelijk door de studenten/arbeidsmigranten in zijn pand wordt nageleefd. Komt hij deze zorgplicht niet of onvoldoende na, dan dient uw college de handvatten te hebben om de huiseigenaar te dwingen deze zorgplicht na te komen op straffe van – in het uiterste geval – het intrekken van de vergunning.

Ook is in het collegebesluit bepaald dat alleen nog tijdelijke omgevingsvergunningen voor een maximale termijn van tien jaar zullen worden verleend. Dit geldt alleen in geval de aanvraag ziet op huisvesting in reguliere (bedrijfs)woningen. Dat in die gevallen alleen nog tijdelijke omgevingsvergunningen zullen worden verleend, is een gevolg van de weerstand die vele reguliere bewoners van woonwijken hebben tegen de komst van deze bijzondere woonvormen. Zij vrezen aantasting van hun woonklimaat en woongenot. Nu de gemeente thans ook nog niet ten volle kan overzien welke invloed deze bijzondere woonvormen op het karakter van de betreffende woonwijken zullen hebben, kan door middel van het verbinden van een tijdelijk karakter aan de vergunningen, een evaluatiemoment worden gecreëerd, waarna al dan niet besloten kan worden tot het opnieuw verlenen van een vergunning.

Specifiek voor de huisvesting van studenten gelden nog de volgende opmerkingen op grond van het collegebesluit van 1 december 2015. Besloten is tot een verscherpt toetsingskader inzake de studentenhuisvesting. Dit verscherpte toetsingskader ziet op de volgende onderwerpen: parkeernorm en planschade.

Parkeernorm: voortschrijdend inzicht leidde tot de conclusie dat de beleidsnotitie inzake studentenhuysvesting een onvoldoende duidelijk toetsingskader ter voorkoming van onevenredige parkeerdruk in woonwijken bevat. Veel reguliere bewoners hebben geklaagd over parkeeroverlast. Parkeerdruk werd met name ondervonden in de wat oudere wijken – waar zich overigens ook de meeste studentenwoningen bevinden – met een parkeernorm van 1,2 auto per woning. Op grond van de door de raad vastgestelde beleidsnotitie was het mogelijk dat meer dan vier studenten (uitgaande van het kengetal 0,3) een woning in een dergelijke wijk konden bewonen. Ter voorkoming hiervan is besloten dat het aantal de woning bewonende studenten niet hoger mag zijn dan de parkeernorm voor een reguliere woning toelaat in de betreffende wijk/straat toelaat. Een voorschrift hieromtrent zal eveneens aan de omgevingsvergunningen worden verbonden. Het genoemde getal 0,3 is de voor studenten geldende norm van 0,3 parkeerplaats per kamer. Deze norm is overgenomen uit CROW-publicatie 317 “kencijfers-parkeren-en-verkeersgeneratie”.

Planschade: het is niet uitgesloten dat er sprake is van een waardevermindering van de in de directe nabijheid van een studentenwoning gelegen reguliere woningen. Gelet op de relevante planschadejurisprudentie bestaat er geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat vergunningverlening achterwege had moeten blijven. Indien er al sprake is van een het normale maatschappelijke risico overstijgende waardevermindering van reguliere woning, dan hebben de betreffende huiseigenaren recht op een tegemoetkoming in de planschade. Hiertoe kan een verzoek bij de gemeente worden ingediend. De gemeente heeft de mogelijkheid om op grond van artikel 6.4a Wro voorafgaande aan de besluitvorming met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten. Eventuele planschade kan dan door de gemeente worden verhaald op de aanvrager. Wanneer een aanvrager weigert deze overeenkomst aan te gaan dan is er volgens vaste jurisprudentie sprake van een weigeringsgrond voor de vergunning. In het toetsingskader voor vergunningverlening wordt dan ook de regel opgenomen dat de gevraagde omgevingsvergunning zal worden geweigerd, indien aanvrager weigert een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat in het Afwijkingenbeleid niet het uit de beleidsnotitie voor studentenhuysvesting vermelde toetsingskader voor grootschalige studentenprojecten is overgenomen. Feitelijk kwam dit toetsingskader namelijk neer op een maatwerkbeoordeling. Nu dit onderwerp niet expliciet is opgenomen, volgt uit hoofdstuk 3.1, onder 1 van het Afwijkingenbeleid, dat een aanvraag die betrekking heeft op een grootschalig studentenhuysvestingsproject aan een maatwerkbeoordeling zal worden onderworpen.

