

BELEIDSREGELS VOOR BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEITEN



*Deze beleidsregels behoren bij het tijdelijk
omgevingsplan
voor Bergen op Zoom*

***“Een beoordelingskader voor het al dan niet
verlenen van medewerking aan het afgeven
van een omgevingsvergunning voor een
buitenplanse omgevingsplanactiviteit als
bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a van de
Omgevingswet voor bepaalde categorieën
activiteiten”***

9-1-2024

| | | |
|---|--|-----------|
| | Inhoud | |
|  | 1 Inleiding | 2 |
| | 1.1 Doelstelling en functie beleidsregels | 2 |
| | 1.2 Reikwijdte van dit beleid | 2 |
|  | 2 Algemeen | 3 |
| | 2.1 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit | 3 |
| | 2.2 Beoordelingsregels BOPA | 3 |
| | 2.3 Stellen van nadere voorschriften | 5 |
| | 2.4 Toepassingsbereik | 6 |
|  | 3 Belangenafweging | 7 |
| | 3.1 Betrekken van omwonenden | 7 |
|  | 4 Beleidsregels | 8 |
| | Artikel 1 Begripsbepalingen | 8 |
| | Artikel 2 Wijze van meten | 11 |
| | Artikel 3 Algemene regels voor het verlenen van een BOPA | 13 |
| | Artikel 4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom | 13 |
| | Artikel 5 Bijbehorend bouwwerk bij een woning op het voorerf binnen bebouwde kom | 14 |
| | Artikel 6 Bijbehorend bouwwerk bij andere gebouwen binnen bebouwde kom | 14 |
| | Artikel 7 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom | 14 |
| | Artikel 8 Erf- en terreinafscheidingen | 14 |
| | Artikel 9 Dakkapellen en dakopbouwen | 15 |
| | Artikel 10 Antenne-installaties | 15 |
| | Artikel 11 Afwijken ten behoeve van andere bouwwerken | 15 |
| | Artikel 12 Gebruik van gronden niet-ingrijpende herinrichting openbaar gebied | 15 |
| | Artikel 13 Afwijken ten behoeve van functie in strijd met het omgevingsplan | 15 |
| | Artikel 14 Omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn | 17 |
| | Artikel 15 Nadeelcompensatie | 17 |
| | Artikel 16 Hardheidsclausule | 18 |
| | Artikel 17 Inwerkingtreding en overgangsrecht | 18 |
| | Artikel 18. Citeertitel | 18 |
| | Bijlage I Handreiking Omgevingsdialoog | 19 |
|  | 5 Artikelsgewijze toelichting bij de beleidsregels | 21 |

1 Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de “kruimellijst” uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) vervallen. Het onderscheid tussen artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 2o en 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bestaat niet meer. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het omgevingsplan de reguliere procedure (van 8 weken) de standaard wordt. Dat de huidige kruimellijst uit artikel 4 bijlage II bij het Bor is vervallen, wil echter niet zeggen dat de beleidsregels bij de kruimellijst niet meer relevant zijn onder de Omgevingswet. Bestaande beleidsregels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen ook vanaf 1 januari 2024 worden toegepast in bepaalde gevallen. Dit document moet dan ook worden gezien als een beleidsneutrale voortzetting van het oude kruimelgevallenbeleid dat is aangepast aan de Omgevingswet.

1.1 Doelstelling en functie beleidsregels

In overeenstemming met artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht kan door het college van burgemeester en wethouders (college van B&W) beleid worden vastgesteld met betrekking tot een aan haar toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet een omgevingsvergunning te verlenen voor een omgevingsplanactiviteit. Het is noodzakelijk om ten behoeve van deze afwijkingsbevoegdheid, mede gelet op de wettelijke verplichting om binnen 8 weken op een aanvraag te beslissen, beleidsregels vast te stellen. De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Daarnaast wordt met de beleidsregels beoogd de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bevorderen. De rechtszekerheid wordt vergroot doordat beleidsregels als bedoeld in artikel 4:82 Awb het college van B&W dwingen overeenkomstig te beleidsregel te handelen. Past het initiatief binnen deze beleidsregel, dan dient de omgevingsvergunning te worden verleend. Beleidsregels geven de burgers inzicht in de wijze waarop een verzoek om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt beoordeeld. Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregel ook de mogelijkheid om hiervan af te zien indien de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zouden hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (hardheidsclausule).

1.2 Reikwijdte van dit beleid

Deze beleidsregels – die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving – behoren vanaf 1 januari 2024 bij het tijdelijke omgevingsplan. Het gaat dan om de zogenaamde ‘planologische ondergeschikte gevallen’. Deze gevallen strekken zich uit tot gevallen van geringe planologische betekenis en zijn bouwtechnisch veelal niet van ingrijpende aard. Deze gevallen waren voorheen opgenomen in artikel 4 bijlage II bij het Bor. Dit betekent dat voor omgevingsplanactiviteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, maar die niet voldoen aan het omgevingsplan, een omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit past binnen de in dit beleid genoemde categorieën. Pas de aangevraagde activiteit niet binnen de categorieën van gevallen, dan zal dit beleid bij de beoordeling buiten beschouwing blijven.

Indien het bindend adviesrecht van de raad aan de orde is, zijn deze beleidsregels niet van toepassing. Aanvragen omgevingsvergunningen die in overeenstemming zijn met deze beleidsregels kunnen via mandaat worden afgedaan. Het (Algemeen) mandaatbesluit voorziet hierin. Voor de specifieke gevallen die niet voorkomen in dit beleid wordt in voorkomende gevallen een gemotiveerd voorstel ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd. Dit beleid geldt uiterlijk tot 2032. Dan moeten uiterlijk alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in het omgevingsplan. Voor kamerbewoning en de transformatie van de binnenstad ¹ zijn afzonderlijke beleidsregels vastgesteld die voortgaan op deze beleidsregels. Dit beleid heeft hierop slechts aanvullende werking bij de beoordeling van aanvragen.

¹ Beleidsregels ‘Binnenstad Bergen op Zoom’, vastgesteld op 28 maart 2023, Gemeenteblad 2023, 147989.

2 Algemeen

2.1 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (ofwel kortweg: “**OPA**”) is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet). In het omgevingsplan is opgenomen voor welke omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning nodig is. Geldt een vergunningplicht en voldoet een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit aan het omgevingsplan, wordt de omgevingsvergunning verleend. Er is een vergunningplicht als een activiteit volgens de regels van het omgevingsplan niet is toegestaan. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (kortweg: “**BOPA**”) is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit die niet voldoen aan het omgevingsplan. Hierbij geldt dat deze omgevingsvergunning pas kan worden verleend als sprake is van “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties” (voorheen goede ruimtelijke ordening en acceptabel woon- en leefklimaat).

In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Een regel kan zijn dat er een omgevingsvergunning nodig is. Er is een periode dat het omgevingsplan nog niet aan alle regels uit de Omgevingswet hoeft te voldoen (artikel 22.4 en 22.5 Omgevingswet). Deze periode duurt tot eind 2031. In die periode kunnen binnenplanse vergunningplichten staan in:

- het tijdelijk deel van het omgevingsplan (artikel 22.1 Omgevingswet) waaronder beleidsregels
- gemeentelijke verordeningen die uiteindelijk in het omgevingsplan moeten (artikel 22.8 Omgevingswet)
- het nieuwe deel van het omgevingsplan.

De beslistermijn van een reguliere vergunningprocedure is 8 weken. Het college van B&W kan de beslistermijn onder de Omgevingswet eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. (zie artikel 16.64, lid 1 en 2, Omgevingswet). De Omgevingswet ken geen van rechtswege ontstane omgevingsvergunning. In beginsel moet uiterlijk vijf jaar na het ontstaan van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit deze in het omgevingsplan worden opgenomen (art. 4.17, Omgevingswet). De verplichting geldt vanaf eind 2031 (artikel 22.5, lid 2, Omgevingswet).² Deze verplichting geldt (straks) alleen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die:

- bestaat uit het in stand houden van een bouwwerk;
- niet overeenstemt met een functie van een locatie.

2.2 Beoordelingsregels BOPA

Aan het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet wel een deugdelijke motivering ten grondslag worden gelegd. Daarbij moet het college nader motiveren waarom het afwijken van het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toch aanvaardbaar wordt geacht. Hoe groter de inbreuk van de activiteit op een omgevingsplan, hoe uitgebreider de motivering moet zijn. Op dit punt komt het college van B&W dan ook een ruime discretionaire bevoegdheid toe in de beoordeling of de afwijking van het omgevingsplan nog steeds aanvaardbaar wordt geacht in het kader van ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ten eerste mag het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Voor de beoordeling hieromtrent dient in een aantal gevallen een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld door de initiatiefnemer en bij de aanvraag te worden gevoegd. Hierin worden in ieder geval alle relevante af te wegen aspecten opgenomen.

² Omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt; die na 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, binnen 5 jaar na de datum van onherroepelijkheid in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

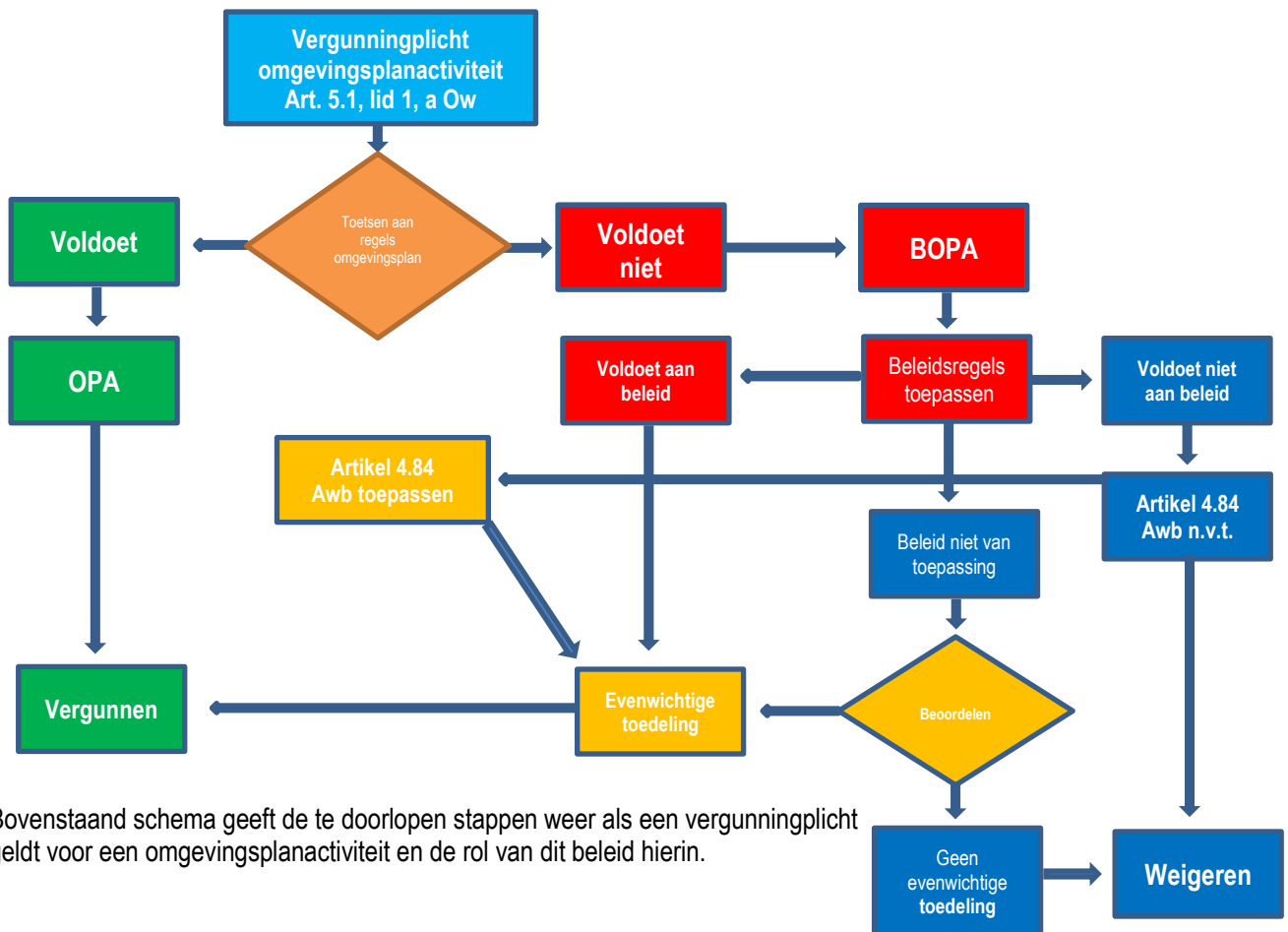
Daarnaast gelden de volgende beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl:

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

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

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

Het vaststellen van beleidsregels heeft tot gevolg dat het college van B&W, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. Als een initiatief niet voldoet aan het beleid, maar de uitwerking dusdanig onevenredig is in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken zodat toch medewerking aan het initiatief kan worden verleend.



Bovenstaand schema geeft de te doorlopen stappen weer als een vergunningplicht geldt voor een omgevingsplanactiviteit en de rol van dit beleid hierin.

2.3 Stellen van nadere voorschriften

In de omgevingsvergunning kan het college van B&W voorschriften opnemen op grond van artikel 5.34 Omgevingswet zodat de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', aanvaardbaar wordt geacht. In vergunningvoorschriften wordt geregeld onder welke voorwaarden de vergunninghouder de vergunde activiteit mag uitvoeren. Vergunningvoorschriften onderscheiden zich van algemene regels en zorgplichten. Handelen in strijd met de vergunningvoorschriften is verboden.

Vergunningvoorschriften zijn er in twee vormen. Doelvoorschriften en middelvoorschriften.

Doelvoorschriften drukken het te bereiken doel uit in objectieve termen, zoals te meten of te berekenen eenheden. Het is aan degene die de activiteit verricht om te bepalen hoe het doel wordt behaald. Middelvoorschriften verplichten de vergunninghouder direct om bepaalde maatregelen te treffen. Dat kunnen zowel technische als bijvoorbeeld organisatorische maatregelen zijn.

2.4 Toepassingsbereik

Voor de specifieke gevallen waar dit beleid op van toepassing is, is aansluiting gezocht bij het oude artikel 4 en 5 van Bijlage II bij het Bor.

Samengevat hebben deze beleidsregels betrekking op de volgende gevallen:

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. De hoogte van een bouwwerk buiten de bebouwde kom mag niet meer zijn dan 5 meter tenzij het gaat om een kas of een bedrijfsgebouw met een lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.
 - b. De oppervlakte niet meer dan 150m² bedraagt.
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 genoemd 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, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen;
 - a. niet hoger dan 10 m, en;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².Hierbij kan het ook om een gedeelte van een dergelijk bouwwerk kan gaan.
4. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw; Hierbij kan het ook kan gaan om een uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen 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 gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied; Het betreft hier een nieuwe toevoeging. Hieronder valt bijvoorbeeld het aanleggen van parkeerplaatsen in een groenstrook.
9. Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen; Deze afwijkingsmogelijkheid kan samengaan met bouwactiviteiten die het bouwvolume of de oppervlakte niet vergroten. Wat betreft afwijken ten behoeve van het gebruik buiten de bebouwde kom kan dit uitsluitend plaatsvinden ten aanzien van logiesfuncties voor werknemers.
10. Het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning.
11. Omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'tijdelijk afwijken van het omgevingsplan' met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 10 jaar.

De voorwaarde dat het aantal woningen gelijk blijft geldt niet bij toepassing van de bovengenoemde onderdelen 9 en 11.

3 Belangenafweging

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft een bevoegdheid en geen verplichting. Zowel het besluit tot verlening alsmede tot afwijzing dient te worden gemotiveerd. Door het vaststellen van beleid kan voor de toelaatbaarheid ervan worden verwezen naar dat beleid. In het beleid zit dan als het ware de belangenafweging besloten. Dit houdt in dat een uitgebreide afweging achterwege kan blijven. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een omgevingsvergunning om situaties gaat die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, dient wel nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht. In het kader van de belangenafweging dienen de belangen van de aanvrager, de belangen van de gemeente en de belangen van derde-belanghebbende tegen elkaar te worden afgewogen. Dit te meer daar de keuzes op een of andere wijze van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de inwoners van de gemeente. In het kader van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit dienen privaatrechtelijke belangen ook te worden meegewogen. Voorop staat dat er een evenwichtige toedeling is van functies aan locaties.

3.1 Betrekken van omwonenden

Een belangrijk element van de Omgevingswet is de participatie van burgers en bedrijven bij besluitvorming over initiatieven en plannen in de leefomgeving. Belangrijk neveneffect van participatie is draagvlak, waardoor het vervoltraject sneller kan worden doorlopen. De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om deze participatie verplicht te stellen (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet). Door de verplichtstelling wordt maximaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet biedt en het geeft het belang aan dat de gemeente Bergen op Zoom hecht aan participatie. Bij participatie spreekt men hier beter over het 'betrekken van burgers' bij het initiatief.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling zijn de aanvraagvereisten bij de omgevingsvergunning geregeld. Hierin is opgenomen dat bij de aanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Bij vergunningaanvragen moeten initiatiefnemers ook informatie geven over de wijze waarop burgers zijn betrokken. Dit staat in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling. Via de algemene set moeten initiatiefnemers daarom bij een vergunningaanvraag ook antwoord geven op de volgende vragen:

- Hebt u contact gehad met anderen over uw plannen?
- Hoe hebt u dat gedaan?
- Wat is daarvan het resultaat?

De initiatiefnemer is vrij om zelf de vorm te bepalen waarin burgers worden betrokken. Dat kan uiteenlopen van het informeren van de burens tot het organiseren van een omgevingsdialoog. De vorm is afhankelijk van de impact van het initiatief op de omgeving. Een dakkapel in het voordakvlak, zal immers ruimtelijk minder impact hebben dan een tijdelijke schoolgebouw. Door de raad is wel de 'handreiking omgevingsdialoog' vastgesteld. Deze handreiking is bijgevoegd als Bijlage I. Als de aanvrager wel aan participatie heeft gedaan, dan voorziet het aanvraagvereiste erin dat de aanvrager laat zien wat hiervan de resultaten zijn. Dit kan door het verstrekken van gegevens die bij de aanvraag worden gevoegd.

Onvoldoende participatie

Wanneer het college van B&W zich een oordeel heeft gevormd over de participatieresultaten en vindt dat deze niet toereikend zijn, dan kan niet verplicht worden om de participatie opnieuw uit te voeren en ook de vergunning om die reden niet worden geweigerd, maar kan de aanvraag wel buiten behandeling worden gesteld.

4 Beleidsregels

In dit hoofdstuk worden de gevallen besproken die vallen onder de reikwijdte van dit beleid.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1.1 *aanbouw*: een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.
- 1.2 *achtererf*: gedeelte van het erf dat een meter achter de voorgevelrooilijn ligt en aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen.
- 1.3 *achtergevel*: de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.
- 1.4 *agrarisch bedrijf*: een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
 - a. een grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende grond;
 - b. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarbij het voortbrengen van de producten of het houden van dieren geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt van de productie van gewassen.
- 1.5 *archeologische waarde*: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.
- 1.6 *bebouwde kom*: grens van aaneengesloten bebouwing.
- 1.7 *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 ander bouwwerk, met een dak (zoals een aanbouw, bijgebouw of overkapping)
- 1.8 *bijgebouw*: een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.9 *bouwlaag*: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw, zolder of vliering.
- 1.10 *bouwwerk*: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.11 *dakopbouw*: het creëren van een nieuwe ruimte of vergroten van een bestaande ruimte door het aanbrengen van een nieuwe bouwlaag op een plat dak, door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.
- 1.12 *detailhandel*: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een horecabedrijf. Afhaalzaken en broodjeszaken hier niet onder begrepen.
- 1.13 *erf*: een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een andere gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en wat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens.

- 1.14 *erker*: een ondergeschikte uitbouw in of aan de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale horizontale diepte van 1,5 meter en een maximale breedte van 50% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 1.15 *gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.16 *hoofdgebouw*: een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, het belangrijkste is.
- 1.17 *huisvesting in verband met mantelzorg*: huisvesting in of bij een woning van een huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste een persoon mantelzorg verleend aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
- 1.18 *kampeermiddel*: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- 1.19 *kap*: een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende of gebogen dakschilden met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°, waarbij de schuin hellende of gebogen dakschilden ten minste 50% van het dak dienen te bedekken.
- 1.20 *landschappelijke waarde*: de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.
- 1.21 *luifel*: een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.
- 1.22 *mantelzorg*: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- 1.23 *natuurlijke waarden*: de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomend in een gebied.
- 1.24 *openbaar gebied*: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, 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 en paden uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.25 *overkapping*: een overdekte constructie met maximaal twee wanden die tot de constructie behoren
- 1.26 *peil*:
- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in alle andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

- 1.27 *volumineuze detailhandel*: detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zoals detailhandel in auto's, kampeermiddelen, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen, woninginrichtingen e.d.
- 1.28 *voorgevel*: de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.
- 1.29 *woning*: een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm;
- 1.30 *zijerf*: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.
- 2.2 afstand tussen bebouwing:
de kortste afstand tussen de gevels van twee bouwwerken.
- 2.3 lengte, breedte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
- 2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk. Voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen worden gebouwd, niet meegerekend.
- 2.5 diepte van een achtererf:
de lengte van het erf, gemeten loodrecht vanaf de achtergevel.
- 2.6 gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:
de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet vereist is, dan wel bouwwerken waarvoor krachtens artikel 2.29 Bbl geen omgevingsvergunning vereist is.
- 2.7 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.
- 2.8 hoogte van een bouwlaag:
tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.
- 2.9 (horizontale) diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 2.10 hoogte windturbine:
hoogte vanaf het peil tot aan het hart van de (wieken)as van de windturbine.
- 2.11 inhoud bouwwerk:
Alles boven peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

- 2.12 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.13 oppervlakte van een overkapping:
tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.
- 2.14 ondergeschikte bouwdelen:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter.
- 2.15 voorgevelrooilijn:
Voor de ligging van de voorgevelrooilijn wordt primair afgegaan op de regeling in het omgevingsplan. Staan op de plankaart bebouwingsgrenzen weergegeven, dan moet ervan worden uitgegaan dat dit onderwerp in het omgevingsplan uitputtend is geregeld.
Biedt het omgevingsplan geen duidelijkheid dan dient te worden teruggevallen op de in de bouwverordening opgenomen definitie. In de bouwverordening wordt onder de voorgevelrooilijn verstaan:
- a. Langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
 - b. Langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

In de meeste gevallen zal het omgevingsplan opgenomen definitie duidelijkheid bieden omdat de bestaande bebouwing in de voorste begrenzing van het bouwblok is gebouwd of de voorgevel van de bestaande bebouwing aan een weg ligt. Indien na raadpleging van het omgevingsplan nog steeds twijfel bestaat, wordt aangesloten bij de voorgevel van het gebouw. Als aanknopingspunten voor de vraag waar zich de voorgevel van het gebouw bevindt, kunnen worden gehanteerd de systematiek van de huisnummering (waar bevindt zich het huisnummer), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of de hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Artikel 3 Algemene regels voor het verlenen van een BOPA

Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

1. Er is strijd met de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0^e van het Bkl.
2. Als geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
3. De omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan.
4. De omgevingsplanactiviteit belemmert het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld.
5. Voor het toelaten van de gewenste ontwikkeling moet de gemeente algemene regels voor andere locaties in het omgevingsplan wijzigen.
Indien het bouwwerk in strijd is met het burennrecht of sprake is van een evidente privaatrechtelijke beperking;
6. Indien het bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
7. Indien het bouwwerk wordt gebouwd in een gebied waar blijkens het omgevingsplan of een advies van de stadsarcheoloog (indien archeologie niet is opgenomen in het omgevingsplan, geldt artikel 22 van de Efgoedverordening) archeologische waarden worden verwacht én waar op grond van het omgevingsplan of het advies van de stadsarcheoloog, gelet op de oppervlakte dan wel de diepte van het bouwwerk, een archeologisch onderzoek vereist is waaruit blijkt dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn en geen passende maatregelen kunnen worden getroffen om deze waarden veilig te stellen.
8. Als er strijdigheid is met provinciale Omgevingsverordening (instructieregels).

Artikel 4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelegen binnen de bebouwde kom kan worden verleend, mits:

1. gebouwd wordt op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Indien sprake is van twee voorgevelrooilijnen, bijvoorbeeld in hoeksituaties, geldt dit niet voor de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de zijgevel ligt. In dergelijke gevallen mag er tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd (zie voor dubbele voorgevelrooilijn ook artikel 2 wijze van meten en de toelichting hierop).
2. gebouwd wordt tegen of op een afstand groter dan 1,0 meter uit de perceelsgrens;
3. in geval de oppervlakte van de gronden van het achtererf van de woning kleiner of gelijk is dan 100 m²: 50% van de oppervlakte van deze gronden;
4. in geval de oppervlakte van de gronden van het achtererf van de woning groter is dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van deze gronden dat groter is dan 100 m²;
5. in geval de oppervlakte van de gronden van het achtererf van de woning groter is dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van deze gronden dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
6. ten aanzien van aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 - a. bestaande uit maximaal een bouwlaag;
 - b. de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
 - c. de goothoogte van de uitbreiding niet hoger mag zijn dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter.
7. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 - a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,3 meter;
 - b. de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
8. ten aanzien van het realiseren van een hekwerk als onderdeel van het bijbehorend bouwwerk geldt:
 - a. hekwerk levert geen aantasting op van de beeldkwaliteit;
 - b. hekwerk dient op tenminste 2,0 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd en de eigenaren van het naburige erf schriftelijk verklaren hiertegen geen bezwaar te hebben;
 - c. hoogte van het hekwerk bedraagt maximaal 1,2 meter, waarbij de bovenzijde van het hekwerk, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger mag zijn gelegen dan 5 meter.

Artikel 5 Bijbehorend bouwwerk bij een woning op het voorerf binnen bebouwde kom

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning op het voorerf binnen de bebouwde kom kan worden verleend, mits:

1. de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;
2. de overschrijding van de voorgevelrooilijn door de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
3. de hoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de eerste bouwlaag + 0,30 meter met een maximale hoogte van 4 meter;
4. het aansluitende voorerfgebied mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd.

Artikel 6 Bijbehorend bouwwerk bij andere gebouwen binnen bebouwde kom

Voor deze categorie zijn geen specifieke beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijke worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval, naast de algemene uitgangspunten uit artikel 3 de volgende uitgangspunten van belang:

1. het verzoek voldoet aan het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
2. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is;
3. het verzoek voldoet aan het van toepassing zijnde sectorale beleid van de gemeente;

Artikel 7 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelegen buiten de bebouwde kom kan worden verleend, mits:

1. het afwijken niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en;
2. door het afwijken de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
4. het bouwwerk binnen het bouwvlak van de hoofdbestemming is gelegen;
5. het bouwwerk op minder dan 20 meter van de woning is gelegen;
6. de uitbreiding ten dienste staat van de hoofdbestemming;
7. de nokhoogte maximaal 5.5 meter bedraagt;
 - a. de goothoogte bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3,3 meter;
 - b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw plus 30 centimeter tot een maximum van 4 meter.
8. maximum bebouwingspercentage 40% van het erf, tot een maximale oppervlakte van 150 m².
9. stedenbouwkundige toets vereist.

Artikel 8 Erf- en terreinafscheidingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een erf- of terreinafscheiding kan worden verleend, mits:

1. de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 2 meter tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter. Indien sprake is van twee voorgevelrooilijnen, bijvoorbeeld in hoeksituaties, geldt dit niet voor de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de zijgevel ligt. In dergelijke gevallen mag er tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd (zie voor dubbele voorgevelrooilijn ook artikel 2 wijze van meten en de toelichting hierop).
2. deze eenduidig is vormgegeven en geen gesloten plaatmateriaal wordt toegepast (profielplaten of betonpanelen).

Artikel 9 Dakkapellen en dakopbouwen

Dakkapel

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel kan worden verleend, mits:

niet op een bijgebouw over de volle gevelbreedte en de realisatie van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet wordt gefrustreerd;

Dakopbouw

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de uitgangspunten uit artikel 3 van belang.

Bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom voor uitbreiding van woningen op de verdiepingen

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de uitgangspunten uit artikel 3 van belang.

Het gaat bijvoorbeeld om een uitbouw of de aanbouw op de 1^e verdieping net buiten het hoofdbouwvlak aan de achterzijde van een woning mogelijk te maken waarbij de stedenbouwkundige per geval een specifieke afweging mag maken.

Artikel 10 Antenne-installaties

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een antenne-installatie kan worden verleend, mits:

1. hoogte niet meer dan 40 meter bedraagt;
2. door de initiatiefnemer aannemelijk is gemaakt dat geen schadelijke gevolgen voor de omgeving te verwachten zijn.

Artikel 11 Afwijken ten behoeve van andere bouwwerken

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de uitgangspunten uit artikel 3 van belang:

1. er een positief stedenbouwkundig advies is uitgebracht;
2. voldaan wordt aan de algemene uitgangspunten zoals in artikel 3 zijn geformuleerd;
3. bij kunstzinnige uitingen geen beoordeling omtrent de redelijke eisen van welstand.

Artikel 12 Gebruik van gronden niet-ingrijpende herinrichting openbaar gebied

Voor deze categorie zijn geen beleidsregels vastgesteld. Ieder verzoek zal ruimtelijk afzonderlijk worden beoordeeld. Hierbij zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten van belang:

1. de te verwachte gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied gering zijn;
2. voldaan wordt aan de algemene uitgangspunten zoals in artikel 3 zijn geformuleerd.

Artikel 13 Afwijken ten behoeve van functie in strijd met het omgevingsplan

Algemeen

Een omgevingsvergunning voor een andere functie binnen de bebouwde dan in het omgevingsplan is opgenomen kan worden verleend, mits:

1. deze functie binnen de bebouwde kom plaatsvindt;

2. er voorzien wordt in voldoende parkeerbehoefte op eigen perceel;
3. stedenbouwkundig er tegen de gewenste functie geen bezwaar bestaat;
4. de gewenste functie past binnen de overige sectorale beleidsnota's;
5. de activiteit – voor zover van toepassing – niet hoger is dan categorie 2 van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering';
6. geen activiteiten worden uitgeoefend die bijdragen tot een verhoging van externe veiligheidsrisico's.

Specifiek

Een omgevingsvergunning voor medegebruik woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom kan worden verleend, mits:

1. de functiewijziging plaatsvindt in de bebouwde kom;
2. aannemelijk gemaakt wordt dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden; (uitgangspunt werkruimte < 30% van de vloeroppervlakte van de woning, maximaal 50m²);
3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming is;
4. degene die de hoofdactiviteiten in woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is³;
5. de activiteiten geen publieksgericht karakter hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
6. er kan worden voorzien in voldoende parkeerbehoefte op eigen perceel;
7. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.
8. de activiteit – voor zover van toepassing – valt onder categorie 1 of 2 van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering';
9. er geen milieu- of andere overlast ontstaat;
10. geen activiteiten worden uitgeoefend die bijdragen tot een verhoging van externe veiligheidsrisico's.

Voor het onderstaande gebruik geldt, deels in aanvulling op en deels in afwijking van de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten voor medegebruik van woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom, het volgende:

Een omgevingsvergunning voor medegebruik woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom voor kapsalons en nagelstudio's of vergelijkbare activiteit gebruik kan worden verleend, mits:

1. de kapsalon, nagelstudio of vergelijkbare activiteit een eenmanszaak is;
2. maximaal 2 (kappers)stoelen in de ruimte aanwezig zijn;
3. de oppervlakte van de kapsalon aan huis meer dan 20 m² bedraagt.

Een omgevingsvergunning voor medegebruik woningen en bijgebouwen binnen de bebouwde kom voor een Bed&Breakfast kan worden verleend, mits:

1. de activiteiten in het bestaande hoofdgebouw plaatsvinden of in bijgebouwen, gesitueerd op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw, mits de bijgebouwen in de onmiddellijke nabijheid van het hoofdgebouw liggen;
2. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50m²;
3. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving;
4. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
5. degene die de Bed&Breakfast verzorgt tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
6. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
7. ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in voldoende mate wordt voorzien in relatie tot de Bed&Breakfast;
8. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft;
9. in de woning of bijgebouwen maximaal 3 kamers voor Bed&Breakfast worden ingericht en gebruikt;

³ De term hoofdactiviteit wordt gebruikt om aan te geven dat wel een therapeut en zijn ondersteunende medewerker is toegestaan, maar geen praktijk met meerdere therapeuten.

10. de Bed&Breakfast maximaal plaats biedt aan 6 personen;
11. medegebruik van de woning voor een Bed&Breakfast is niet mogelijk bij gestapelde woningen (appartementen)woningen met één slaapkamer, of studio's.

Artikel 14 Omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn

Het moet dan gaan om ander gebruik van gronden dan bedoeld in de hiervoor opgenomen artikelen. Dit gebruik mag niet tot gevolg hebben dat een onomkeerbare situatie ontstaat. Een onderbouwing van de tijdelijke behoefte is niet noodzakelijk. Een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn langer dan voor 10 jaar, wordt niet verleend. Er is een onderbouwing vereist dat voldaan wordt aan een zorgvuldige toedeling van functies aan locaties.

Een omgevingsvergunning voor een tijdelijke tweede woning op het bouwperceel kan worden verleend, mits:

1. tijdelijke bewoning – niet uit oogpunt van mantelzorg – is uitsluitend toegestaan in een daarvoor geschikt bouwwerk. Stacaravans zijn niet toegestaan;
2. het tijdelijk onderkomen dient te voldoen aan de bepalingen uit het Bouwbesluit;
3. om overlast richting de belendende percelen te voorkomen worden naast de voorgaande bepalingen de volgende voorwaarden opgesteld:
 - a) de afstand van de tijdelijke bouwwerken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - b) het bouwwerk dient binnen 1 maand na oplevering van de woning te worden verwijderd
 - c) het bouwperceel mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd. Op deze wijze wordt voorkomen dat bouwmaterialen en overig materieel in de openbare ruimte wordt geplaatst en niet op eigen perceel.

Een omgevingsvergunning voor een tijdelijke reclamevoering kan worden verleend, mits:

1. de hoogte van het tijdelijk bouwwerk vanaf het maaiveld maximaal 5 meter bedraagt;
2. het tijdelijk bouwwerk voldoet aan de constructieve bepalingen uit het Bouwbesluit;
3. de locatie van het bouwwerk geen verkeersonveilige situatie oplevert;
4. de tijdelijkheid schriftelijk door de initiatiefnemer is aangetoond;
5. bij aantasting van het openbaar groen door de plaatsing van het bouwwerk zijn de kosten voor het herstel volledig voor de initiatiefnemer;
6. maximaal termijn bedraagt 2 jaar en kan met twee jaar worden verlengd.

Een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken t.b.v. jaarlijks terugkerende evenementen kan worden verleend ,mits:

1. voor maximaal 3 per jaar met een duur van 15 dagen per evenement;
2. indien een evenementenvergunning als bedoeld in de APV kan worden verleend.
3. Onderbouwing vereist dat voldaan wordt aan een zorgvuldige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 15 Nadeelcompensatie

Bij het verlenen van een omgevingsplanactiviteit die voldoet aan deze beleidsregels dient, na inschatting van het schaderisico, een overeenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid van de Omgevingswet. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer/vergunninghouder de eventuele indirecte schade voortkomend uit het schadeveroorzakende besluit als bedoeld in artikel 15.1, lid 2 van de Ow Omgevingswet voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren op kosten van de initiatiefnemer een planschadeanalyse opgesteld.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de daarmee te dienen belangen kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

1. Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
2. Als het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
3. Een verzoek weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend. Voorkomen dient te worden dat de in het beleid neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder afwijkingsbesluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van het afwijkingsverzoek kan leiden. Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen.
4. Sprake is van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten behoeve van (mantel)zorg, mits uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning blijkt dat het treffen van een dergelijke voorziening noodzakelijk is en de afwijking van het omgevingsplan stedenbouwkundig acceptabel is.

Artikel 17 Inwerkingtreding en overgangsrecht

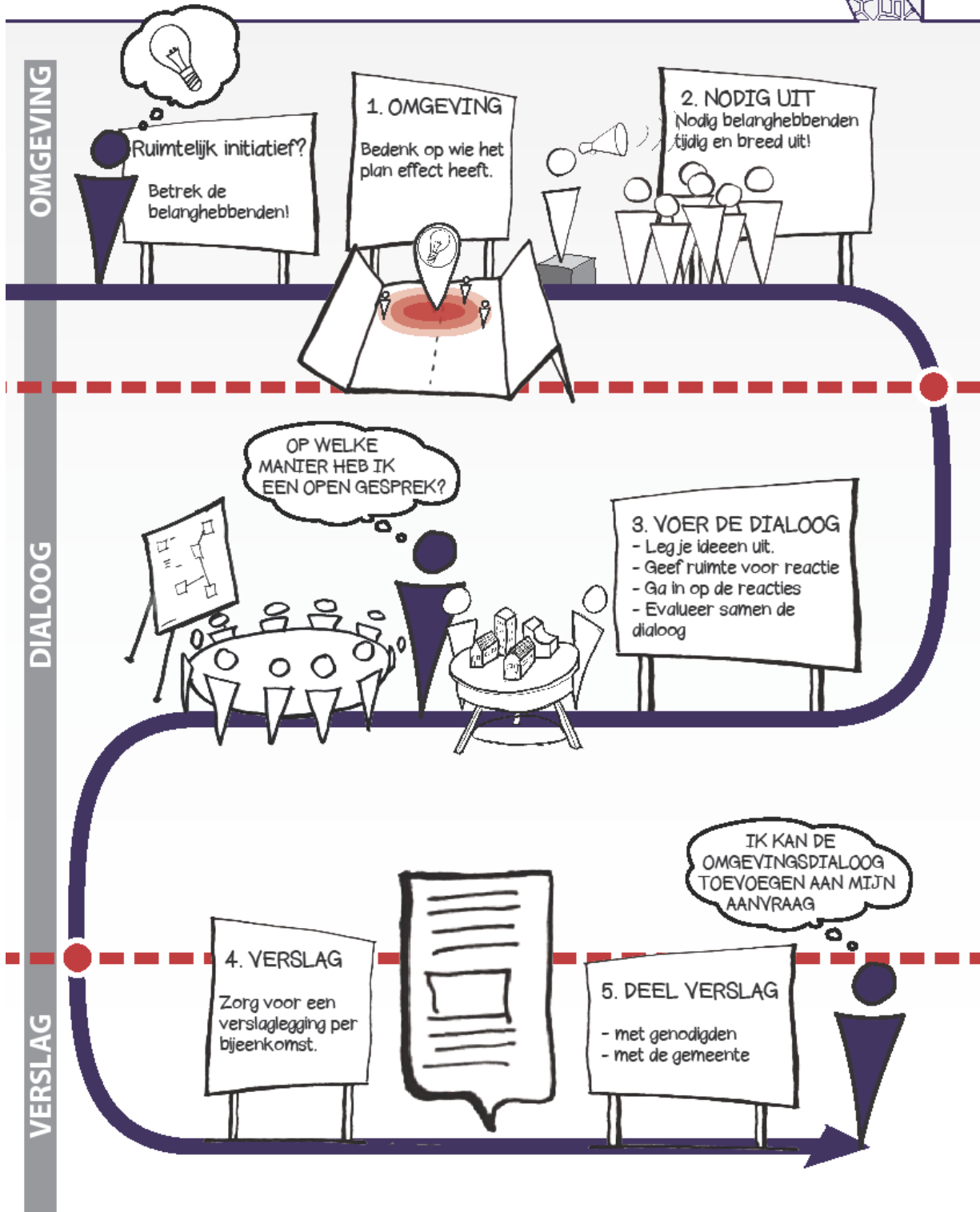
Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2024 en zijn van toepassing op verzoeken om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit welke vanaf 1 januari 2024 worden ingediend.

Artikel 18. Citeertitel

Dit beleid kan worden aangehaald als "BELEIDSREGELS VOOR BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEITEN".

Hoe betrek ik de omgeving?

Handreiking omgevingsdialogoog



Hoe betrek ik de omgeving?

Handreiking voor het voeren van een Omgevingsdialoog



Heeft u een ruimtelijk Initiatief dat niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan (straks Omgevingsplan)?

Dan verwacht gemeente Bergen op Zoom van u dat u uw plannen goed onderbouwt. Op basis daarvan kunnen we dan een weloverwogen besluit nemen. Verplicht onderdeel van die onderbouwing is een omgevingsdialoog: een zorgvuldige afstemming met belanghebbenden.

Ga in gesprek met de omgeving

Een omgevingsdialoog is een gelegenheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming. Met het voordeel dat u als initiatiefnemer al vroeg in het ontwikkeltraject kennismaakt met alle mogelijke gezichtspunten. Het is daarmee dus anders dan een informatieavond waarop u vertelt wat u van plan bent. Hieronder beschrijven we hoe u zo'n omgevingsdialoog kunt organiseren en aan welke voorwaarden deze moet voldoen.

1. Bepaal de omgeving

Met het begrip 'omgeving' bedoelen we iedereen waarop uw plan effect kan hebben. Denk niet alleen aan omwonenden en aanliggende bedrijven, maar ook aan gebruikers van het gebied. Denk dan aan maatschappelijke organisaties, stichtingen en scholen in de buurt, wijk- en buurtverenigingen, toekomstige bewoners enzovoorts.

Zorg ervoor dat eenieder de gelegenheid heeft om u te benaderen om zijn/haar visie op de ontwikkeling kenbaar te maken.

2. Nodig de omgeving uit?

U bent als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de organisatie van de omgevingsdialoog. Informeer de belanghebbenden dus op tijd. Leg uit wat uw ideeën zijn en waarom u dat wilt. Houd minstens twee kalenderweken aan tussen de verzending van de uitnodiging en de datum waarop u de dialoog wilt organiseren. Het kan zijn dat er meer overlegmomenten nodig zijn, afhankelijk van de omvang en mogelijke impact van uw ideeën (naar het oordeel van de omgeving). De gemeente kan u hierover adviseren. Vooral bij meer complexe ideeën is het soms beter om de dialoog over meer overlegmomenten te spreiden. Begin dan met de vraag wat de belanghebbenden belangrijk vinden, bespreek daarna uw schetsen/referentiebeelden en pas daarna de definitieve plannen. Op die manier kunt u uw ideeën vroegtijdig kenbaar maken en uw plannen eventueel nog aanpassen naar aanleiding van de reacties. Bij bepaalde initiatieven kan een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig zijn.

3. De omgevingsdialoog voeren

Een dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. Voer de dialoog bij voorkeur in de vorm van een groepsgesprek, zodat alle partijen ook elkaars reactie horen. Kies anders voor één-op-één gesprekken. De dialoog moet in beide gevallen uit de volgende onderdelen bestaan:

- U legt uit wat uw ideeën zijn. Daarbij besteedt u in elk geval aandacht aan:
 - De ruimtelijke impact van het idee, zoals bouwhoogtes, vormgeving, ontsluiting en parkeren, groen-/natuurwaarden.
 - Openbare orde en veiligheid.
 - De mate waarin de samenstelling van een wijk/buurt/straat verandert.
 - De mate waarin de zelfredzaamheid, doorstromingsnelheid en de inzet van het sociaal werk/buurtnetwerk verandert.
- De deelnemers krijgen de gelegenheid om hierop te reageren.
- U gaat in op de reacties. Dit kan direct tijdens de eerste dialoog of in een later vervolggesprek.
 - U geeft aan of u wel of niet iets met de opmerkingen doet of kan doen.
 - U geeft aan waarom u dit wel of niet doet of kan doen.
- De deelnemers krijgen de gelegenheid om aan te geven of zij wel of niet tevreden zijn met uw reactie.
- Als de omgeving vindt dat uw ideeën grote impact zullen hebben, kunt u na afloop van de dialoog het beste een Dialoogcheck doen. Laat de deelnemers per vraag met een vijfpuntschaal hun oordeel aangeven.

Dialoogcheck

De omgevingsdialoog is een onderdeel van de ruimtelijke procedures van gemeente Bergen op Zoom. In de besluitvorming kijkt de gemeente of de omgevingsdialoog goed is gevoerd. Om dit te beoordelen, kunt u de volgende vragen gebruiken als leidraad:

1. Vormden de deelnemers aan de omgevingsdialoog een goede afspiegeling van alle belanghebbenden van uw plan?
2. Hoe hebben minder mondige/bescheiden belanghebbenden hun inbreng geleverd?
3. Kon iedereen in vrijheid zijn mening geven?
4. Hoe is er geluisterd naar elkaar?
5. Wat heeft u als initiatiefnemer met de wensen en ideeën van de deelnemers gedaan en waarom?
6. Hoe bent u omgegaan met afwijkende standpunten en zorgen van belanghebbenden?
7. Hoe hebt u alle verschillende belangen afgewogen?
8. Is het voor alle betrokkenen duidelijk waarop zij wel en geen invloed hebben en waarom?
9. Zijn alle betrokkenen tijdig en duidelijk geïnformeerd over de bijeenkomst(en) en heeft u tijdig en duidelijk de resultaten teruggekoppeld?
10. Hoe waarden de belanghebbenden de uitkomst en het proces van de omgevingsdialoog?

4. Het verslag van de omgevingsdialoog

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het maken van een verslag (per bijeenkomst). Vermeld daarin in elk geval:

- waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden.
- wie u heeft uitgenodigd voor de dialoog.
- wie er aanwezig waren als eigenaar/gebruiker van welk object.
- wie zich hebben afgemeld.
- een samenvatting van wat u als initiatiefnemer heeft gezegd, wat door de deelnemers is ingebracht en wat de uiteindelijke uitkomst was van het gesprek.
- toezeggingen die u hebt gedaan.
- (optioneel) de uitkomsten van de vragenlijst.

5. Deel het verslag met de omgeving en gemeente

Als u uw plan naar aanleiding van de dialoog wilt bijstellen, geef dan duidelijk aan wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Als u ervoor kiest om het plan niet bij te stellen, onderbouw dan waarom u daarvoor kiest. Stuur (per bijeenkomst) het verslag naar alle genodigden. Geef hen de gelegenheid om binnen een af te spreken termijn te reageren. Het definitieve verslag, inclusief eventuele reacties op het verslag, wordt in ieder geval door u als initiatiefnemer ondertekend. U kunt ook aan de genodigden vragen om het verslag te ondertekenen.

Lever het verslag (of in het geval van meer bijeenkomsten: de verslagen of een samenvatting ervan) aan bij de gemeente, samen met de overige gegevens die nodig zijn om te komen tot een weloverwogen besluit.

Lever het verslag (of in het geval van meer bijeenkomsten: de verslagen of een samenvatting ervan) aan bij de gemeente, samen met de overige gegevens die nodig zijn om te komen tot een weloverwogen besluit.

Let op: Naam, adres en woonplaats (NAW-gegevens) van aanwezigen moeten in een vertrouwelijke bijlage worden opgenomen. Dit in verband met de privacy.

5 Artikelsgewijze toelichting bij de beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepaling

Bij de begripsbepalingen is aansluiting gezocht bij de standaard omgevingsplanregels welke worden toegepast bij de wijzigen van het omgevingsplan. De begrippen “bijbehorend bouwwerk” en “openbaar gebied” zijn afkomstig uit bijlage II van het Bor. De eerste vormt daarbij een verzamelbegrip voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw.

Erf

Erf, achtererf en zijerf zijn specifiek omschreven. Dit omdat bebouwing in het zij- en voorerf in bepaalde situaties om stedenbouwkundige redenen ongewenst is. Het gaat dan met name om hoekwoningen waar het zijerf naar openbaar gebied gekeerd is. Zie ook de toelichting wat betreft de voorgevelrooilijn bij hoekwoningen.

Peil

Ter bevordering van de afstemming van de wijze van meten tussen het omgevingsplan en de beleidsregels wordt voor wat betreft de ligging van het peil in eerste instantie aansluiting gezocht bij de definitie van peil in het ter plekke vigerende omgevingsplan. Indien peil niet is gedefinieerd wordt aansluiting gezocht bij de standaard omgevingsplanregel zoals deze wordt toegepast bij de actualisatie van omgevingsplannen.

Bebouwde kom:

Bij toepassing van de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen de realisering van bouwwerken *binnen of buiten de bebouwde kom*. Het is dus van belang om vast te stellen of een bouwwerk al dan niet binnen de bebouwde kom is gesitueerd. Per concreet geval dient te worden beoordeeld of een perceel zich al dan niet binnen de bebouwde kom bevindt. Uit de jurisprudentie blijkt dat dit een vraag van feitelijke aard betreft. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom weergeeft is bepalend, maar de aard van de omgeving⁴. Wil er in ruimtelijke zin sprake zijn van een bebouwde kom, dan zal er in het betrokken gebied in ieder geval van een structurele samenhang van bebouwing sprake moeten zijn. Zo zal verspreid liggende woonbebouwing in het buitengebied geen bebouwde kom in ruimtelijke zin vormen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de wijze van meten is eveneens aansluiting gezocht bij de standaard omgevingsplanregels welke worden toegepast bij de actualisatie van de omgevingsplannen om de toepassing van de beleidsregels beter te laten aansluiten op de omgevingsplannen.

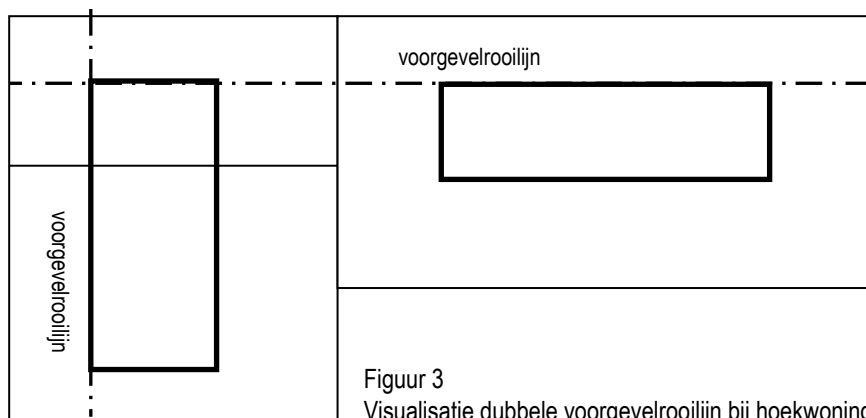
Gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken betreft zowel bijbehorende bouwwerken waarvoor krachtens artikel 5.1, eerste lid, onder een omgevingsvergunning vereist is, als bijbehorende bouwwerken waarvoor op grond van artikel 2.29 van het Bbl in samenhang met artikel 22.27 bruidsschat geen omgevingsvergunning vereist is omdat het bouwen en gebruik op grond van het omgevingsplan is toegelaten.

Bouwwerken als bedoeld in artikel 2.29 van het Bbl in samenhang met artikel 22.36 bruidsschat vallen buiten de reikwijdte van deze bepaling. Ten aanzien hiervan is ook het begrip “bebouwingsgebied” geïntroduceerd. Het begrip wordt geïntroduceerd om aan te geven dat er een verschil bestaat tussen het gebied waar feitelijk vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd (het achtererfgebied) en het gebied, met inbegrip van aanwezige aan het oorspronkelijk hoofdgebouw toegevoegde bijbehorende bouwwerken, dat als uitgangspunt moet worden genomen voor het berekenen van de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die totaal aanwezig mag zijn (bebouwingsgebied).

⁴ Zie ABRS 5 oktober 2000, BR 2001, 106.

Voorgevelrooilijn bij hoekwoningen:



Figuur 3
Visualisatie dubbele voorgevelrooilijn bij hoekwoningen

Een hoekperceel kan, afhankelijk van de feitelijke situatie, meer dan één voorgevelrooilijn hebben. Voor de vraag of er in een concreet geval sprake is van twee voorgevelrooilijnen, is de juridische bestemming beslissend. Staan op de omgevingsplankaart bebouwingsgrenzen weergegeven, dan is er geen plaats meer voor de aanvullend werkende rooilijnvoorschriften. Indien het omgevingsplan geen duidelijkheid verschaft, dan is de feitelijke situatie doorslaggevend. Er wordt uitgegaan van de aanwezigheid van twee rooilijnen indien aan de achterzijde van het gebouw aaneengesloten bebouwing aanwezig is. De tweede rooilijn bevindt zich in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de achterzijde.

Artikel 3 Algemene regels voor het afwijken van het omgevingsplan

Op grond van de beleidsregels kan slechts worden afgeweken van het omgevingsplan mits wordt voldaan aan een aantal algemene beleidsregels. Deze regels gelden in principe voor alle aanvragen. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit Bkl. Ten eerste mag het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

1. Er is strijd met de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl.
2. als geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevraagde activiteit is bijvoorbeeld in strijd met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid. Er is geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.
3. De omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan.
4. De omgevingsplanactiviteit belemmert het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld.
5. Voor het toelaten van de gewenste ontwikkeling moet de gemeente algemene regels voor andere locaties in het omgevingsplan wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan het herverdelen van gebruiksruimte of het schrappen van bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit kan alleen met een wijziging van het omgevingsplan. De aanvraag is dan technisch niet vergunbaar.
indien het bouwwerk in strijd is met het burendrecht of sprake is van een evidente privaatrechtelijke beperking;
6. indien het bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
7. indien het bouwwerk wordt gebouwd in een gebied waar blijkens het omgevingsplan of een advies van de stadsarcheoloog (indien archeologie niet is opgenomen in het omgevingsplan, geldt artikel 22 van de Efgoedverordening) archeologische waarden worden verwacht én waar op grond van het omgevingsplan of het advies van de stadsarcheoloog, gelet op de oppervlakte dan wel de diepte van het bouwwerk, een archeologisch onderzoek vereist is waaruit blijkt dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn en geen passende maatregelen kunnen worden getroffen om deze waarden veilig te stellen;
8. als er strijdigheid is met provinciale omgevingsverordening (instructieregels).

Burenrecht

Het bouwen mag niet in strijd zijn met het burenrrecht. Middels deze bepaling wordt beoogd te voorkomen dat een bouwplan onevenredige hinder of een beperking van de privacy tot gevolg heeft.

Het bouwen heeft naast publiekrechtelijke- ook privaatrechtelijke aspecten. De relatie tussen de stedenbouwkundige bepalingen uit het omgevingsplan en het burenrrecht anderzijds komen soms tot uiting bij het realiseren van bijgebouwen, erfafscheidingen e.d. en leiden niet zelden tot burenrreuzies. In artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Uit de jurisprudentie blijkt dat gevelopeningen die zijn voorzien van ondoorzichtig glas geen schending van dit artikel opleveren. Verder is van belang of het wel of niet gaat om een ruimte waarin iemand de gehele dag verblijft.

In het burenrrecht is verder geregeld dat de eigenaar van het naburige erf moet dulden dat verankerd wordt tot het hart van de gemeenschappelijke muur. Ook is de eigenaar van het naburig erf verplicht na kennisgeving en schadeloosstelling te dulden dat op diens perceel werkzaamheden worden verricht. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoud, of het gebruik van het betreffende perceel om bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Bezonning van tuinen en lichttoetreding tot naburige percelen

Bij de bepaling van de mate waarin een vermindering van de bezonning op het ene terrein als gevolg van de realisering van een bouwwerk op het andere terrein toelaatbaar blijft, geldt als uitgangspunt dat enige beperking van de bezonning acceptabel is. De beperking mag echter niet zodanig zijn dat daarmee een reële bezonning op het perceel niet meer goed mogelijk is. De afweging betreft overigens het verschil tussen enerzijds de schaduwwerking die de maximale invulling van het omgevingsplan + het omgevingsvergunningvrij bouwen zou teweegbrengen en anderzijds het "meerdere" aan bebouwing waarvoor de afwijking wordt verzocht. Bij de toetsing van een aanvraag - waarvoor een BOPA vereist is staat het te realiseren bouwplan centraal. De invloed die realisering van het betreffende bouwplan op de daglichttoetreding tot naburige percelen zal hebben, blijft in de toets aan het Bbl buiten beschouwing. Een beperking op de lichttoetreding tot het naburige perceel moet aanvaardbaar worden geacht zolang de daglichttoetreding tot het naburige perceel blijft voldoen aan de in het Bbl genoemde eisen. Dat wil zeggen dat de aanvraag wordt beoordeeld als ware het bouwplan van de burenr een bouwplan op hetzelfde (eigen) perceel.

Evident privaatrechtelijke belemmering

Indien er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering, wordt geen medewerking verleend. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is bijvoorbeeld sprake als zich raamopeningen op minder dan 2 meter van de erfgrrens bevinden en uitzicht op het naburige erf geven zonder dat hiervoor door toestemming is verleend (artikel 50, eerste lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek).

Blijkt in het kader van de behandeling van het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan dat er een evident privaatrechtelijke belemmering voor de realisering van een bouwwerk aanwezig is, dan wordt niet van het omgevingsplan afgeweken en wordt de omgevingsvergunning geweigerd behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de eigenaren van het naburige erf.

Redelijke eisen van welstand

Bij bouwen dient te worden voldaan aan de redelijke eisen van welstand zoals geformuleerd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit . Er wordt alleen een omgevingsvergunning verleend indien het bouwen niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Aanwezige archeologische waarden

Het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat ter plekke aanwezige archeologische waarden worden aangetast of verstoord. Deze bepaling sluit aan op de regels ter waarborging van archeologische waarden welke onderdeel zijn van het (tijdelijk) omgevingsplan en het bepaald in het Verdrag van Malta (1992) en geldt alleen als in het omgevingsplan genoemde óf door de stadsarcheoloog bepaalde diepte- en oppervlaktematen worden overschreden.

Milieuregelgeving

Het bouwen mag niet in strijd zijn met milieuregelgeving. Medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan is pas mogelijk nadat aan de betreffende regeling wordt voldaan, zoals het vaststellen van hogere (geluid)grenswaarden.

Artikel 4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen binnen de bebouwde kom

Op grond van dit beleid kan een omgevingsvergunning voor bijbehorende bouwwerken bij woningen in de bebouwde kom worden verleend. De beleidsregels sluiten voor wat betreft deze bouwwerken zoveel mogelijk aan op de uitgangspunten van de standaard omgevingsplanregels voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De beleidsregels hebben primair tot doel te komen tot een eensluidende regeling voor het uitbreiden van woningen in de gehele stad. Niet wordt beoogd de bouwmogelijkheden die het omgevingsplan 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. Het uitgangspunt is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw enerzijds en de uitbreiding van de woning anderzijds.

Positionering

Bebouwing op het zij- of achtererf kan kritiek zijn. Voorkomen dient te worden dat er allerlei bouwwerken worden gerealiseerd die het straatbeeld vertroebelen en verstenen. In aansluiting op het vergunningsvrij bouwen dient de bebouwing op het zijerf minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht. Dit komt de overzichtelijkheid van de wijk en het ter plaatse aanwezige gevelbeeld ten goede. Daarnaast dient voorkomen te worden dat er smalle en ontsierende en moeilijk te onderhouden stroken grond ontstaan. Om deze reden wordt als eis gesteld dat op minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens dan wel in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Indien sprake is van twee voorgevelrooilijnen, bijvoorbeeld in hoeksituaties, geldt dit niet voor de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de zijgevel ligt. In dergelijke gevallen mag er tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd (zie elders in de toelichting voorgevelrooilijn bij hoekwoningen).

Maximale oppervlakte

De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ook nadat wordt afgeweken van het omgevingsplan niet meer bedragen dan 75 m². Bebouwing op het zij of achtererf zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel moet voorkomen worden dat percelen volledig dichtslibben. Daarom is de maximaal toelaatbare hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken bij een woning gesteld op maximaal 50% van het erf. Dit betreft een bepaling overeenkomstig de bepaling in de geactualiseerde omgevingsplannen.

In afwijking hiervan is het toegelaten om op grote percelen (groter dan 300 m²) een grotere oppervlakte te bebouwen (tot 150 m²). De beschikbare ruimte op deze percelen is voldoende om voldoende buitenruimte over te houden. De maximale gezamenlijke oppervlakte betreft zowel bijbehorende bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, als waarvoor gelet op 2.29 Bbl in samenhang met artikel 22.27 bruidsschat geen omgevingsvergunning vereist is.

De beleidsregel heeft tot doel een ruime vrijheid te bieden voor het bebouwen van het erf bij een woning. Deze vrijheid mag echter niet zover reiken dat het erf (nagenoeg) volledig wordt volgebouwd waardoor geen buitenruimte meer zou restereren. Dit heeft in het algemeen een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woning. Daarnaast heeft het een weerslag op de omgeving omdat dit leidt tot verzoeken om alternatieve vormen van buitenruimte, zoals een dakterras, welke in het algemeen als onwenselijk worden ervaren (privacy, geluidsoverlast) en wat kan leiden tot een beperking van de zon- en lichttoetreding op naburige percelen. Het belang van behoud van buitenruimte wordt zwaarwegender geacht dan de wens de woning (nog verder) uit te breiden. Om deze reden geldt in aanvulling op de oppervlaktematoren in algemene zin dat het zij- en achtererf van een woning nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoogte

De hoogte van een uit één bouwlaag bestaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5,5 meter (vergunningvrij is 5 meter + 10%) ten opzichte van het aansluitende terrein bedragen. Verder mag de uitbreiding niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan 3,3 meter. Afhankelijk van het welstandsoordeel mag een kap op een bijgebouw worden gerealiseerd, maar de maximaal toegestane hoogte betreft 5,5 meter. Verder mag de kap er niet toe leiden dat er feitelijk een tweede bouwlaag wordt gecreëerd. In lijn met de jurisprudentie wordt in dit verband onder een nieuwe bouwlaag verstaan: de toevoeging van een kap die zodanige afmetingen en vorm heeft dat de daardoor ontstane ruimte, zonder ingrijpende wijzigingen, nagenoeg gelijk te stellen is met de gebruiksmogelijkheden van de onderliggende verdieping.

Hekwerk op bijbehorend bouwwerk

De realisering van een hekwerk op een bijbehorend bouwwerk is omgevingsvergunningplichtig. In de jurisprudentie is bepaald dat de hoogte van hekwerken of balkons wordt gemeten vanaf het maaiveld. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit en privacy worden geen hekwerken op (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan. Op een uitbreiding van een woning wordt medewerking aan de realisering van een hekwerk (en daarmee de realisering van een terras) slechts overwogen indien het hekwerk geen aantasting betekent van de beeldkwaliteit ter plaatse. Verder mag de hoogte van het hekwerk maximaal 1,20 meter bedragen, gemeten vanaf de voet van het hekwerk. Daarnaast dient het hekwerk op een afstand van minstens 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd, tenzij betrokken burens schriftelijk verklaren dat zij tegen de realisering van het terras geen bezwaar hebben (deze voorwaarde is direct te herleiden tot het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen burensrecht). Tenslotte mag de bovenzijde van het hekwerk, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger zijn gelegen dan 5 meter.

Artikel 5 Bijbehorend bouwwerk bij een woning op het voorerf binnen bebouwde kom

Geen medewerking wordt verleend aan het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Juist de situering van deze voorgevelrooilijn is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die gevallen waarin we te maken hebben met zeer ondergeschikte onderdelen van een woning welke de voorgevelrooilijn overschrijden. Om de ondergeschiktheid tot uitdrukking te brengen kan medewerking worden verleend aan een erker op het voorerfgebied mits:

de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt; de overschrijding van de voorgevelrooilijn door de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

de hoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de eerste bouwlaag + 0,30 meter met een maximale hoogte van 4 meter; het aansluitende voorerfgebied mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd.

Artikel 6 Bijbehorend bouwwerk bij andere gebouwen binnen bebouwde kom

Voor de toepassing van dit onderdeel komt bebouwing ten behoeve van elk gebouw dat geen woongebouw is in aanmerking. Hier kan onder andere onder worden verstaan: scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren en andere bedrijfsgebouwen. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een afwijking in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze "andere gebouwen" binnen de gemeente, is het niet mogelijk voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Elk geval zal dan ook op zijn merites moeten worden beoordeeld. Wel dient voldaan te worden aan enkele uitgangspunten.

Stedenbouwkundige beeld

Per concreet geval zal bepaald worden of een uitbreiding wel of niet past binnen het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. In ieder geval zal de uitbreiding er niet toe mogen leiden dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% bebouwd is en de oppervlakte die op grond van het geldende omgevingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek dient met name gelet te worden op de samenhang met de omgeving, de afstand tot de perceelsgrenzen en de gevolgen van de uitbreiding voor omliggende percelen (denk aan inbreuk op privacy en afname lichttoetreding). Een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw moet dus gerealiseerd worden binnen dergelijke ten behoeve van bebouwing begrensde gronden. Het komt nogal eens voor dat "andere gebouwen" zijn gelegen in een woongebied (denk bijvoorbeeld aan school- en verenigingsgebouwen). Deze functies kunnen het woon- en leefmilieu ter plaatse beïnvloeden. Dit met name wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid. Uitgangspunt is dat er zo nodig voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar dient te zijn en dat er geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse mogen ontstaan. Verder dient de uitbreiding te passen binnen de overige gemeentelijke sectorale nota's en te voldoen aan de geldende milieuregelgeving. Vindt op het moment van de aanvraag reeds een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaats of is er zelfs sprake van een sanerings situatie, dan wordt er geen medewerking verleend.

Artikel 7 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

Op grond van dit beleid kan – onder voorwaarden – een omgevingsvergunning worden verleend voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom. De mate waarvoor kan worden afgeweken van het omgevingsplan worden op grond van deze beleidsregels niet beperkt. Wel dient bij het bouwen buiten de bebouwde kom rekening te worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden en het beleid voor het buitengebied.

In alle gevallen zal er sprake moeten zijn van een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie.

Hiervan is onder andere sprake indien:

- het afwijken niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en;
- door het afwijken de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring aan een stedenbouwkundige worden voorgelegd. Bovendien wordt getoetst of verschillende functies significante hinder van elkaar zullen ondervinden en of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik. Bij strijdigheid met een van deze elementen kan in principe géén medewerking worden verleend aan de omgevingsvergunning, tenzij strikte randvoorwaarden worden verbonden aan de vergunning ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze bevoegdheid is uitgewerkt tot het medewerking kunnen verlenen aan het oprichten van een bijbehorend bouwwerken buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van niet meer dan 150 m². Over het algemeen is een oppervlakte van 75m² in het omgevingsplan reeds opgenomen en werd doorgaans gehanteerd om aan de gangbare woonwensen te kunnen voldoen. Het verhogen van deze maatvoering buiten de bebouwde kom tot max. 150 m² wordt met name vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, het plaatsen van paardenstellen etc., toelaatbaar en toereikend geacht. Het principe van zuinig ruimtegebruik heeft geleid tot een maximale maat van 150 m².

Artikel 8 Erf- en terreinafscheidingen

Met de invoering van de Wabo is ten aanzien van de realisering van erfafscheidingen het volgende bepaald. Op het gehele perceel mag een erfafscheiding met een hoogte van maximaal 1 meter omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd. Erfafscheidingen met een hoogte tussen de 1 en 2 meter mogen omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- achter de voorgevelrooilijn en;
- op meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Indien de erfafscheiding grenst aan het openbaar toegankelijk gebied en achter de voorgevelrooilijn is gelegen, kan een afwijking van het omgevingsplan worden overwogen voor een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte. Hierbij is voor de opzet aansluiting gezocht bij de (nieuwe)Welstandsnota. Deze erfafscheiding moet vanaf 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, een eenduidige vormgeving op erfafscheiding naastgelegen percelen (geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten hebben (geen combinatie van diverse vormen en materialen). Materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend of betonpanelen)

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 2 meter, tenzij deze zijn gelegen voor de voorgevel, in welk geval de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen. Deze lagere hoogte heeft deels tot doel het open karakter van de voorzijde van de woningen te betrekken op het straatbeeld en anderzijds het versterken van de verkeersveiligheid door het behoud van vrije doorzichten bij hoeksituaties. Dit betreft een standaardregeling welke overeenkomstig wordt toegepast bij de actualisatie van omgevingsplannen. De betreffende regeling is daarom primair van toepassing in die gebieden waar de omgevingsplannen nog niet zijn geactualiseerd, dan wel niet in overeenstemming zijn met de huidige wijze waarop erf- en terreinafscheidingen worden opgenomen in het omgevingsplan.

Artikel 9 Dakkapellen en dakopbouwen

Het bouwen van een dakkapel op zowel het achter-, zij-, of voordakvlak is onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij. Voor de voorwaarden zie artikel 2.29 Bbl in samenhang met artikel 22.27 bruidsschat.

Dakkapellen

Ten behoeve van de realisering van een dakkapel op het achterdakvlak wordt, gezien de ruime mogelijkheden welke het Bbl biedt, terughoudend met een afwijking omgegaan. Voor het antwoord op de vraag of de realisering van een omgevingsvergunningplichtige dakkapel aan de voorzijde of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak acceptabel is, is het welstandsoordeel richtinggevend.

Omdat het niet de bedoeling is dat realisering van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ertoe leidt dat feitelijk twee bouwlagen worden gecreëerd, wordt op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk geen omgevingsvergunningplichtige dakkapel toegestaan (vergunningsvrije dakkapellen kunnen uiteraard niet worden geweerd). Bestaat er in een concreet geval geen bezwaar tegen de realisering van een dakkapel over de volle gevelbreedte, dan wordt aan medewerking de voorwaarde verbonden dat aanvrager de realisering van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet zal frustreren.

Dakopbouwen

Gelet op de diversiteit van dakopbouwen wordt per geval beoordeeld of hieraan medewerking wordt verleend. Voor de definitie van een dakopbouw wordt aansluiting gezocht bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt onder het plaatsen van een dakopbouw verstaan: “Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert”.

Voor het antwoord op de vraag of de realisering van een dakopbouw acceptabel is, is het welstandsoordeel richtinggevend. Bestaat er in een concreet geval geen bezwaar tegen de realisering van een dakopbouw op een hoofdgebouw, dan wordt aan medewerking de voorwaarde verbonden dat aanvrager de realisering van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet zal frustreren.

Voor zover een omgevingsplan het plaatsen van dakkapellen of dakopbouwen verbiedt, wordt afgeweken van dat omgevingsplan indien de gevraagde dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten aanzien van andere bouwwerken welke vallen onder de reikwijdte van dit beleid worden geen beleidsregels gesteld. Het bepaalde in artikel 3 (algemene regels voor afwijken van omgevingsplan) is op deze bouwwerken van toepassing.

Artikel 10 Antenne-installaties

Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie zijn onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij. De voorwaarden zijn terug te vinden in artikel 2.29 van het Bbl in samenhang met artikel 22.36 bruidsschat. De initiatiefnemer van de antenne-installatie moet aantonen dat geen schadelijke gevolgen voor de omgeving te verwachten zijn. Voorafgaand moet dan ook onderzoek worden verricht. Ook zal extra aandacht besteed moeten worden aan het betrekken van burgers aangezien het plaatsen van antenne-installaties meestal tot veel betrokkenheid dan el beroering leidt.

Artikel 11 Omgevingsvergunning ten behoeve van andere bouwwerken

Ten behoeve van andere bouwwerken dan genoemd in artikel 3 t/m 8 worden geen nadere beleidsregels gesteld. Verzoeken om een dergelijke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zullen middels een ruimtelijke onderbouwing individueel worden beoordeeld, mede aan de hand van daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en vastgesteld beleid.

Kunstzinnige uitingen

Binnen de gemeente Bergen op Zoom wordt zo nu en dan een kunstwerk geplaatst⁵. Een kunstwerk is in veel gevallen een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Hieronder wordt in het algemeen verstaan: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Een kunstwerk kan niet zonder meer worden aangemerkt als straatmeubilair en kan evenmin vergunningvrij worden geplaatst, zodat mede hierom dient te worden afgeweken van het omgevingsplan.

Dit beleid biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen/realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een hoogte van maximaal 10 meter. In een concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

⁵ Niet te verwarren met civieltechnisch kunstwerk.

Artikel 12 Omgevingsvergunning voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied

Bij het gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied moet dan volgens gedacht worden aan het toevoegen van het aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen⁶. Een herindeling van het openbaar gebied vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair. Bij de vraag of er al dan niet sprake is van een niet-ingrijpende inrichting van het openbaar gebied, zullen volgens de Nota van Toelichting, onder andere moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herindeling voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van de bestaande jurisprudentie over wat onder 'niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied', moet worden verstaan.

Artikel 13 Afwijken ten behoeve van gebruik in strijd met het omgevingsplan

Met dit onderdeel kan ten aanzien van bouwwerken binnen de bebouwde kom afgeweken worden van de betreffende gebruiksvoorschriften van het omgevingsplan. Van geval tot geval zal beoordeeld worden of medewerking aan het afgeven van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verleend, ongeacht de oppervlakte.

Parkeernormering

Bepaalde functies kunnen een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Denk aan bepaalde vormen van (volumineuze)detailhandel of horeca of een maatschappelijke functie. Een afgeven van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt slechts overwogen indien er, zo nodig, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar is en er geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ontstaan.⁷ Verder dient de nieuwe functie te voldoen aan de geldende milieuregels. Is er ter plaatse sprake van een saneringssituatie dan wordt aan geen medewerking verleend. Tenslotte dient het initiatief te passen binnen de overige gemeentelijke beleid en mag deze niet in strijd zijn met de Omgevingsverordening van de provincie.

Aansluitend terrein

Het aansluitende terrein bij het bouwwerk wordt geacht ook onder de reikwijdte van artikel 13 te vallen. Hiermee wordt de situatie voorkomen dat het bouwwerk onbruikbaar is, omdat het aansluitende terrein niet ten behoeve van het bouwwerk mag worden gebruikt, waardoor bijvoorbeeld de toegang tot het bouwwerk wordt verhinderd.

Woon- en leefmilieu

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu ter plaatse. Dit met name wanneer het initiatief veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid. Met een functiewijziging in een woonwijk wordt dan ook terughoudend omgegaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor voorzieningen die naar aard en functie primair een woonwijk als verzorgingsgebied hebben (bijvoorbeeld medische of maatschappelijke voorzieningen) en voorzieningen die een bijdrage kunnen leveren aan de diversiteit en verlevendiging van een woonwijk (denk aan kleinschalige detailhandel). Er is geen maximum oppervlakte opgenomen. Wat qua omvang acceptabel is, zal dit moeten worden beoordeeld aan de hand van het stedenbouwkundig advies.

Aan huis gebonden beroepen

In de jurisprudentie wordt een tweedeling gemaakt tussen de zogenaamde vrije beroepen enerzijds en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten anderzijds. Onder '**vrije beroepen**' worden in ieder geval verstaan: de arts, advocaat en notaris. Van oudsher worden deze beroepen gerekend tot de woonfunctie, wanneer de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en het omgevingsplan deze beroepen niet specifiek uitsluit. Voor de vrije beroepen is doorgaans geen sprake van strijdig gebruik omdat dit geacht wordt te passen binnen de woonfunctie. Voor ander medegebruik van een woning dat niet onder de vrije beroepsuitoefening valt, wordt alleen medewerking verleend mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Daarbij gelden als uitgangspunten dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Aan detailhandel in of bij een woning of bijgebouw wordt geen medewerking verleend, tenzij dit een ondergeschikt en normaal onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

⁶ Stb. 2014, 333, pagina 54.

⁷ Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest recente Nota Parkeernormering als onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan.

Arbeidsmigranten

Onder de nieuwe regeling in het Bor is het tevens mogelijk om buiten de bebouwde kom af te wijken van de gebruiksvoorschriften ten behoeve van logiesfunctie voorarbeidsmigranten. In het Bor zijn ten aanzien van het afwijken van de gebruiksvoorschriften van een logiesfunctie verder geen voorwaarden gesteld. Het is uit het oogpunt van objectieve begrenzing wel wenselijk om toch nadere voorwaarden te stellen temeer omdat in onze omgevingsplannen al een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is opgenomen. Wat betreft de voorwaarden wordt aansluiting gezocht bij hetgeen in het omgevingsplannen voor de buitengebieden hierover is opgenomen.

Artikel 14 Omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn (tijdelijk afwijken van omgevingsplan)

Burgemeester en Wethouders kunnen medewerking verlenen aan een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan als bedoeld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er behoefte is om tijdelijk gebruik te maken van gronden of een bouwwerk, waarbij het bouwwerk of gebruik op basis van het geldende omgevingsplan niet is toegestaan. Het betreft een nieuw onderdeel op grond waarvan voor vergunningverlening op basis van dat artikel eveneens in aanmerking komt ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. De tijdelijke behoefte hoeft hierbij niet meer te worden aangetoond. Wel mag het gebruik niet onomkeerbaar zijn, zodat er een duidelijk objectieve begrenzing gegeven is. De termijn van 10 kan niet worden verlengd. Wel kan bijvoorbeeld twee keer een termijn van 5 jaar worden vergund. Zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het tijdelijk plaatsen van een (noodgebouw) ten behoeve van een tijdelijk winkelvestiging binnen gronden met een agrarische bestemming of het tijdelijk inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen. Bij de verlening van de vergunning dient wel aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn kan en daadwerkelijk zal worden beëindigd.

Tijdelijke bouwwerken in het Bbl

Voor een tijdelijk bouwwerk is van tevoren vastgesteld hoe lang het bouwwerk op een bepaalde plek mag blijven staan. Dat is maximaal 15 jaar. Als basisregel geldt dat tijdelijke bouwwerken moeten voldoen aan de regels van bestaande bouw. Blijven ze na de termijn staan, dan gelden de nieuwbouweisen van het Bbl. De omschrijving van het begrip tijdelijk bouwwerk in bijlage I van artikel 1.1 van het Bbl is: “*bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie*”.

Voorbeelden

Een bouwkeet, een noodlokaal, een noodwoning en een noodwinkel zijn voorbeelden van een tijdelijk bouwwerk. Een bijzondere vorm van een tijdelijk bouwwerk is een seizoensgebonden bouwwerk, zoals een strandpaviljoen. Deze tijdelijke bouwwerken worden een aantal opeenvolgende kalenderjaren in een bepaald tijdvak gebouwd, gebruikt en verwijderd.

Voldoen aan de regels voor bestaande bouw

Tijdelijke bouwwerken moeten voldoen aan de regels voor bestaande bouw (afdelingen 3.2 tot en met 3.7 van het Bbl), tenzij in de regels voor nieuwbouw (afdelingen 4.2 tot en met 4.7 van het Bbl) anders is bepaald. Dit staat in artikel 4.8, lid 1, van het Bbl. Tijdelijke bouwwerken mogen daarmee aan lagere eisen voldoen dan het nieuwbouwniveau.

Tijdelijke reclamevoering

Gedurende de bouwwerkzaamheden kan er de behoefte bestaan om buiten de bouwlocatie een reclame-uiting te plaatsen veelal wordt deze reclame-uiting aangemerkt als een bouwwerk indien het een constructie van enige omvang betreft. Reclame-uitingen aan de openbare weg als spandoeken die niet over een constructie van enige omvang beschikken – en derhalve geen bouwwerken zijn – vallen niet onder de reikwijdte van dit beleid maar vallen onder de regels inzake reclame uit de Algemene Plaatselijke Verordening. Hierbij kan gedacht worden aan een verkoopbord of andere constructie met reclame. Bouwborden binnen de bouwlocatie, lees binnen de bouwherken, zijn omgevingsvergunningvrij. Buiten de bouwlocatie is de directe relatie verdwenen en wordt het bouwwerk gezien als een op zichzelf staande reclamevoering en dan ook omgevingsvergunningplichtig. Per concreet geval dient beoordeeld te worden of de reclamevoering niet bijdraagt aan een ruimtelijke verstoring van het landschap dan wel bijdraagt aan het ontstaan van een verkeersonveilige situatie.

Jaarlijks terugkerende evenementen

Omdat hier verder ten aanzien van evenementen geen restricties aan verbonden zijn, wordt de volgende beleidsregel opgenomen. Gaat het dan bijvoorbeeld om jaarlijks terugkerende evenementen dan wordt hieraan de restrictie verbonden dat het om maximaal 3 evenementen per jaar gaat met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement. Van deze mogelijkheid wordt alleen gebruik gemaakt indien ook de evenementenvergunning wordt verleend. De afwijkingsmogelijkheid geldt zowel voor het gebruik van gronden als voor bouwwerken.

Artikel 15 Nadeelcompensatie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, kan een schadeveroorzakend besluit zijn, als omschreven in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Afdeling 15.1 van de Omgevingswet is de opvolger van de planschaderegeling zoals was opgenomen in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De term "planschade" komt onder de Omgevingswet ook niet meer terug. De Omgevingswet hanteert de term "nadeelcompensatie". De limitatieve lijst met schadeveroorzakende besluiten in artikel 15.1 van de Omgevingswet opgenomen. Onder de Omgevingswet wordt de omgevingsvergunning aangemerkt als schadeveroorzakend besluit (zie artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet). Ten opzicht van de huidige 'planschaderegeling' kent de Omgevingswet enkele noemenswaardige wijzigingen.

Verschuiving peilmoment voor indirecte schade

Onder de Omgevingswet geldt als peilmoment voor de vaststelling van de schade het moment waarop de schade 'werkelijk optreedt'. Het peilmoment voor het vaststellen van de geleden indirecte schade (de meest voorkomende vorm van planologische schade, veroorzaakt door activiteiten in de omgeving) is daarom niet langer de datum van inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit. De peildatum voor de bepaling van de indirecte schade verschuift daarom naar de datum waarop het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning. Dit is geregeld in artikel 15.3 Omgevingswet.

Verandering van vaststelling nadeel: geen planologische vergelijking maar feitelijke vergelijking

Het gevolg van de onder punt twee genoemde wijziging is ook dat de wijze waarop het (planologisch) nadeel wordt vastgesteld, zal veranderen. De vaststelling van het (planologisch) nadeel bij indirecte schade zal niet langer plaatsvinden aan de hand van een (theoretische) vergelijking van de maximale planologische mogelijkheden van het nieuwe en het oude regime, maar aan de hand van een feitelijke vergelijking. De oude feitelijke situatie zal worden vergeleken met de nieuwe feitelijke situatie. Dit zal dus ook een andere wijze van taxeren vergen.

Actieve en passieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid)

In artikel 4:126 lid 2, sub a, Awb is bepaald dat de schade voor eigen rekening blijft als de aanvrager het risico op het ontstaan van de schade heeft aanvaard. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) en passieve risicoaanvaarding. Passieve risicoaanvaarding betekent dat de eigenaar het risico heeft aanvaard dat bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden op zijn perceel komen te vervallen. Dit wordt ook wel 'verwijtbaar stilzitten' genoemd. Beoordeeld moet worden of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging al enige tijd zichtbaar waren en of er voor een redelijk denkend en handelende eigenaar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin. Daarbij wordt gekeken of er openbaar gemaakte, concrete beleidsvoornemens waren waaruit de ongunstige planologische wijziging kan worden afgeleid.

Het forfait voor het normaal maatschappelijk risico

Het forfait (de drempel) voor het normaal maatschappelijk risico wijzigt onder de Omgevingswet. Binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade blijft voor eigen risico van de aanvrager. Bij indirecte schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, wordt een vast forfait van 4% ingevoerd. Dit betekent dat 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor eigen rekening blijft als binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade (artikel 15.7 Omgevingswet). Dit is een vast forfait en geen minimumforfait. Onder de Omgevingswet geldt bij indirecte schade, in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, een minimumforfait van 4%.

Overeenkomst

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het omgevingsplan in het geval van een planologisch kruimelgeval dient, na inschatting van het planschaderisico, een planschadeovereenkomst te worden afgesloten tussen

de initiatiefnemer en de gemeente. Artikel 13.3c, eerste lid, Omgevingswet biedt hiertoe de grondslag. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de kosten voortkomend uit het initiatief voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren een planschadeanalyse opgesteld.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Het bevoegd gezag handelt overeenkomstig de beleidsregel

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

Een strikte toepassing van de beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden onevenredige gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken. Het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid dient terughoudend en gemotiveerd te worden toegepast ten einde geen afbreuk te doen aan de beleidsregels.

In dit beleid is een aantal uitgangspunten geformuleerd die tot doel hebben om bij concrete verzoeken om af te wijken (al dan niet in combinatie met een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven.

Algemene uitgangspunten impliceren altijd dat er bijzondere omstandigheden kunnen zijn die in een concreet geval tot een andere dan de hier beschreven aanpak leiden. Of, om het in de termen van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht te formuleren: *Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.*

Mantelzorg

In aanvulling op de mogelijkheid om op grond van artikel 4.84 van de Awb in individuele gevallen af te wijken van het omgevingsplan kan in ieder geval worden afgeweken van de beleidsregels voor:

een bouwwerk welke op grond van een als ontwerp ter inzage gelegd omgevingsplan is toegelaten. In dergelijke gevallen kan in anticipatie op dit bestemmingplan en in afwijking van de beleidsregels worden afgeweken van het vigerende omgevingsplan aangezien de ontwikkeling past in het toekomstig planologisch regime; een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van (mantel)zorg waarbij grotere maten dan op grond van de beleidsregels zijn toegelaten vereist zijn. De bouwmogelijkheden die het omgevingsplan en deze beleidsregels bieden zullen in het merendeel van de gevallen afdoende zijn om extra ruimte ten behoeve van (mantel)zorg te realiseren. Dit neemt niet weg dat de specifieke behoeften van (mantel)zorg in voorkomende gevallen tot gevolg kunnen hebben dat de bouwmogelijkheden onvoldoende zijn. Deze beleidsregels hebben niet tot doel regels te stellen welke hiervoor een belemmering vormen. Het is daarom toegelaten om bij (mantel)zorg af te wijken van de in de beleidsregels genoemde maten en bepalingen. Voorwaarde om af te wijken van de beleidsregels is naast de vereiste van een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning dat de behoefte aan extra ruimte ten behoeve van de mantelzorg wordt afgestemd op de stedenbouwkundige waarden van het gebouw en de omgeving. Daarnaast mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat een nieuwe, zelfstandige woonruimte ontstaat omdat het verlenen van (mantel)zorg altijd ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie.

een bijbehorend bouwwerk bij een woning welke qua situering en bouwdiepte afwijkt van de in de beleidsregels genoemde dieptemaat van 3,0 meter maar waarbij deze afwijking zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als uit het oogpunt van redelijke eisen van welstand leidt tot een meer wenselijke situatie. Het afwijken van het omgevingsplan om deze reden is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de overige van toepassing zijnde beleidsregels (oppervlakte en hoogte).

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in het kruimelgevallenbeleid opgenomen criteria geen medewerking aan een verzoek wordt verleend, wordt zowel het verzoek als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd. Verder wordt in het besluit uitdrukkelijk gemotiveerd waarom in een specifiek geval wordt afgeweken van het afwijkingenbeleid. Met een verwijzing naar de motivering in het afwijkingbesluit kan eventuele (ongewenste) precedentwerking worden voorkomen.