

Bijlage 1 Toelichting op de beleidsregels

Deze bijlage bevat een toelichting bij de beleidsregels.

Algemene regels

De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden worden ten opzichte van het belang van de aanvrager niet onevenredig geschaad.

Van een onevenredige belangenafweging kan sprake kan zijn bij een evidente privaatrechtelijke belemmering op grond van het burennrecht. Voorts kan sprake zijn van een onevenredige belangenafweging als de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onmogelijk dan wel voor een belangrijk deel worden belemmerd.

Het project mag niet in strijd zijn met de instandhoudingdoelstellingen en het provinciaal beheerplan voor het als Natura 2000 aangewezen gebied (de polder Arkemheen). Tezamen met de aanvraag om een omgevingsvergunning zal de aanvrager dit moeten aantonen. In overleg met de betreffende afdeling kunnen hierover afspraken worden gemaakt.

Er wordt voldaan aan het archeologisch beleid. In het kader van de archeologische monumentenzorg in de gemeente Nijkerk is voor de gehele gemeente een Archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is in kleuren de archeologische verwachting aangegeven met een daaraan gekoppeld advies voor eventueel archeologisch onderzoek. Dit beleid is inmiddels verwerkt in de bestemmingsplannen. Hiervan kan op basis van deze beleidsregels dus niet worden afgeweken.

Belangen van monumentenzorg verzetten zich niet tegen het project.

De adviescommissie omgevingskwaliteit wordt om advies gevraagd als er tevens sprake is van een omgevingsvergunning voor wijziging/verandering of het verstoren van een monument. In de overige gevallen wordt altijd rekening gehouden met de redengevende beschrijving en de resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd bij vaststelling van het bestemmingsplan (het laatste geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2012 werden vastgesteld).

De verkeersveiligheidsbelangen en parkeergelegenheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad. De gemeentelijke nota's inzake verkeer- en vervoer en parkeren geven de uitgangspunten en criteria die deze belangen beogen te beschermen. Wanneer nieuwe toevoegingen aan dit beleid worden gedaan, dan wordt het nieuwe beleid gehanteerd bij de afweging of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De beleidsregels hoeven niet gevolgd te worden voor tijdelijke bouwwerken. In dit soort situaties kan het college een afweging op maat maken. Het tijdelijke karakter wordt in overweging genomen bij de aanvaardbaarheid om af te wijken van het omgevingsplan.

Specifieke regels

Woningen

De meeste voorkomende aanvragen hebben betrekking op het uitbreiden van of het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk bij een woning. Binnen bepaalde grenzen kan dat vergunningsvrij worden gedaan. Boven die grenzen is het mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Voor de veel voorkomende aanvragen bestaat er behoefte om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiervoor kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwen op het voor- en achtererfgebied.

In principe wordt er geen medewerking verleend voor het bebouwen van het voorerfgebied. Juist de situering aan de voorkant van een hoofdgebouw is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die gevallen waarbij sprake is van ondergeschikte onderdelen, zoals erkers. Voor de voorwaarden hiervoor is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande praktijk.

Bebouwing op het achtererfgebied zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel dient voorkomen te worden dat percelen volledig dichtslibben. Daarom is de

maximaal toelaatbare hoeveelheid aan uitbreidingen van of bijgebouwen bij een woning gesteld op maximaal 50%. Bij een al dan niet aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij woning op het achtererfgebied dient voorkomen te worden dat smalle, ontsierende en moeilijk te onderhouden stroken grond ontstaan. Om deze reden wordt als eis gesteld dat op minimaal 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd, tenzij in het omgevingsplan is aangegeven dat de bebouwing op de grens is toegestaan. Voor de hoogte is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. Daarnaast mag een en ander geen invloed hebben op het aantal benodigde parkeerplekken op eigen terrein en dient te worden voldaan aan welstandseisen.

Andere gebouwen

Voor andere gebouwen geldt dat naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Daarnaast geldt ook voor een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw dat deze geen invloed mag hebben op het aantal benodigde parkeerplekken op eigen terrein, dient er te worden voldaan aan welstandseisen en geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 50%. Voorts mag het beoogde gebruik van een uitbreiding of een bijgebouw niet afwijken van het gebruik van het (bestaande) hoofdbouwwerk.

Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Onder deze afwijkingsmogelijkheid vallen gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer. Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient door de initiatiefnemer goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking door de initiatiefnemer zorgvuldig onderbouwd te worden.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het is niet mogelijk om beleidsregels, beschreven in objectieve grootheden, voor elk denkbaar bouwwerk te formuleren. Het kan bij deze afwijking gaan om speeltoestellen, vlaggenmasten, lichtmasten op een sportterrein of een kleine tribune, een goot voor kuilvoer, een verticaal staande opslagtank voor bijvoorbeeld CO₂ of een bassin. Zo kan men schier eindeloos veel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedenken, die niet groter zijn dan 50 m² en niet hoger dan 10 meter. Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Zo kan bijvoorbeeld een aantal van vijf vlaggenmasten bij een klein bedrijfspand te veel zijn en bij een groot bedrijfspand juist te weinig. Bij elke aanvraag dient derhalve goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Dakkapellen

Een dakkapel is een, met dakpannen omringde, (ondergeschikte) toevoeging aan een schuine kap. Voor plaatsing in het achterdakvlak of in het niet naar de openbare ruimte gekeerde dakvlak is vergunningvrije plaatsing mogelijk. In het voorste dakvlak is een dakkapel mogelijk, mits wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand (en bij monumenten dient hiervoor advies te worden ingewonnen). De afwijking kan worden toegestaan ten aanzien van de grootte t.o.v. het dakvlak alsmede de goothoogte. Hier wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling voor vergunningvrij bouwen, zoals die was opgenomen in artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Overigens zijn

in gebieden waar geen welstandeisen gelden, ook dakkapellen in het voorste en naar de openbare ruimte gekeerde dakvlak vergunningvrij.

Antenne-installatie

Mobiele telefonie is niet meer uit de samenleving weg te denken; iedereen wil overal bereikt kunnen worden (bereik en capaciteit van de antennes zijn hierbij sleutelwoorden). Er moeten dan ook voldoende antennes met voldoende (zend)capaciteit zijn. Antenne-installaties dienen zoveel mogelijk te worden ingepast aan het karakter van de omgeving om te voorkomen dat het aangezicht in landschappelijk en/of stedenbouwkundig opzicht te veel wordt aangetast. Deze aanpassing kan bijvoorbeeld worden geoptimaliseerd door gebruikmaking van bestaande reclamemasten of -zuilen, elektriciteitsmasten, schoorstenen, etc.

Bij de plaatsbepaling binnen de bebouwde kom en voor zover geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande gebouwen of bouwwerken, verdient de plaatsing op bedrijfslocaties en (grote) infrastructurele voorzieningen (hoofdweg/hoogspanningsmasten) de voorkeur. Middels de gestelde criteria wordt voorkomen dat er onevenredige landschappelijke en/of stedenbouwkundige verstoringen zullen ontstaan. Met site-sharing en roaming kunnen het aantal antennelocaties worden beperkt.

Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

Niet van toepassing in Nijkerk.

Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

Artikel 5 lid 2, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet luidt als volgt: 'Bij ministeriële regeling kunnen afvalstoffen of reststoffen, categorieën afvalstoffen of reststoffen of eindproducten van bij die regeling omschreven bewerkingsprocédés worden aangewezen, indien er naar het oordeel van Onze Minister geen landbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan dat deze stoffen als meststof worden verhandeld of bij de productie van meststoffen worden gebruikt'.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Herinrichting van openbaar gebied

Het gaat om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied. Het kan bijvoorbeeld gaan om het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen. Een herinrichting van openbaar gebied vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair. Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, zullen onder andere moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Wijzigen gebruik bouwwerken

Hier gaat het om een functiewijziging van een bouwwerk. Ook hiervoor geldt dat het vrijwel ondoenlijk is om hiervoor gedetailleerde en algemeen geldende beleidsregels vast te stellen omdat de omstandigheden, waarin het verzoek om een functiewijziging zich kan voordoen, zeer divers kunnen zijn. Bovendien is er altijd sprake van maatwerk. De wetgever heeft het over een bouwwerk. Dat zijn

dus alle denkbare bouwwerken; van een verkeersbord of een zendmast tot aan een schuurtje of een gemeentewerf. De wetgever verdeelt bouwwerken in twee categorieën:

1. Gebouwen en
2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ad 1. Gebouwen

Er dient een dringende noodzaak te zijn om van deze afwijking gebruik te kunnen maken. Hier zal naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moeten worden geoordeeld of er een dringende noodzaak is en daarmee een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden. Het omzetten van een woning of woongebouw in een andere functie past niet binnen deze beleidsregels. Voor omzetting van de functie is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Ad 2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er zijn zeer diverse bouwwerken die geen gebouwen zijn. De functie die zij hebben is eveneens zeer divers. De functie van een beeldhouwwerk of kunstwerk is om de visuele beleving te prikkelen en daarbij gevoelens van behagen of onbehagen op te roepen. De functie van een erfafscheiding is om het grensgebied tussen twee verschillende kadastrale percelen te markeren. De functie van een lantaarnpaal is om een bepaald gebied daaronder te verlichten. De functie van een hoogspanningsmast is om elektriciteitsleidingen te dragen. Zover de fantasie reikt zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te benoemen met de heel specifieke functie daarvan. Het kenmerk van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is dus dat zij ontworpen zijn voor een heel specifieke functie en nagenoeg niet geschikt zijn voor een andere functie.

Natuurlijk is het denkbaar om een zendmast te gebruiken als een vlaggenmast. Omgekeerd ligt het minder voor de hand. Wat wel vaak voorkomt is dat een lantaarnpaal wordt voorzien van een lichtreclame. Volgens vaste jurisprudentie krijgt die lantaarnpaal er dan een functie bij. Dat kan dan in strijd zijn met een bestemmingsplan. De lantaarnpaal is ook onmiddellijk niet meer vergunningsvrij. Om alle triviale discussie over functiewijzigingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde te weren, is het praktisch om juist geen afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Ander gebruik dan hierboven vermeld, voor een periode van hoogstens tien jaar

Dit heeft betrekking op zeer specifieke gevallen. Per geval zal een nadere afweging gemaakt moeten worden of – gelet op het tijdelijke karakter – afwijking van het omgevingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

Hardheidsclausule

De afwijkingsmogelijkheden in het algemeen en de hardheidsclausule in het bijzonder dienen met terughoudendheid te worden toegepast. Het spreekt daarbij vanzelf dat toepassing van de hardheidsclausule uiterst zorgvuldig dient te worden gemotiveerd. Als eerste uitgangspunt geldt: Het bestuur handelt overeenkomstig de beleidsregel. Het vastleggen van beleidsregels heeft tot gevolg dat het college van burgemeester en wethouders handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop kunnen vertrouwen.

Als tweede uitgangspunt geldt: Behoudens bijzondere omstandigheden. Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de

ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;

- Als de aanvraag weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
- Een aanvraag 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 de beleidsregels neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder besluit om een omgevingsvergunning te verlenen gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van de vergunning 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.

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt zowel de aanvraag als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd.

Algemeen

Periodiek zal het beleid geëvalueerd worden. Voorstelbaar is dat er naar aanleiding van praktijkgevallen een behoefte is om meer of specifieke invulling van de beleidsregels te geven. Dat geldt met name voor die onderdelen waar is aangegeven dat een en ander per geval wordt onderzocht. Indien nodig, zal vervolgens een integraal aanpassingsvoorstel aan het college voorgelegd.