



Gemeente
Halderberge

**Beleidsregels omgevingsvergunning
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)
gemeente Halderberge**

Versie juni 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Aanleiding en reikwijdte	3
Hoofdstuk 2. Begripsbepalingen	4
Hoofdstuk 3. Wijze van meten	7
Hoofdstuk 4. Algemene afwijkingsregels	8
Hoofdstuk 5. Specifieke beleidsregels.....	9
5.1 Een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom	9
5.2 Dakopbouwen & dakkapellen	9
5.3 Een bouwwerk geen gebouw en overkappingen zijnde	9
5.4 Pré-mantelzorg (-woning)	10
5.5. Het gebruik van bouwwerken.....	10
5.6 Tijdelijke bouwwerken	10
5.7 Andere omgevingsplanactiviteiten.....	11
6 Algemeen afwegingskader	12
7. Slotbepalingen.....	13
7.1. Hardheidsclausule.....	13
7.2. Schadevergoedingsovereenkomst (nadeelcompensatie).....	13

Hoofdstuk 1. Aanleiding en reikwijdte

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Een nieuw instrument onder de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) heeft elke gemeente 1 omgevingsplan voor hun grondgebied.

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 (binnenplanse omgevingsplanactiviteit). Ook geldt een vergunningplicht als een activiteit volgens de regels van het omgevingsplan niet is toegestaan. In beide gevallen is dit een omgevingsplanactiviteit en daar is altijd een vergunning voor nodig.

Deze beleidsregels zijn enkel van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijnde een activiteit die niet voldoet aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
2. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het bevoegd gezag mag 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).

Met de komst van de Omgevingswet is de kruimellijst uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht komen te vervallen. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het omgevingsplan de reguliere voorbereidingsprocedure de standaard is geworden. Dit geldt ook voor de grote buitenplanse afwijking (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), waar onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nog de uitgebreide voorbereidingsprocedure van 26 weken van toepassing was. Daarmee is de noodzaak voor de kruimelregeling komen te vervallen. Wanneer een gewenste activiteit in strijd is met de regels uit het omgevingsplan, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een omgevingsplanactiviteit.

Daarom is het wenselijk om voor de categorieën van gevallen uit de kruimellijst die vaak werden aangevraagd, zoals bijbehorende bouwwerken, beleidsregels op te stellen, zodat vooraf voor iedereen duidelijk is onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van het (tijdelijk) omgevingsplan. De beleidsregels zorgen voor een snellere doorlooptijd van een aanvraag en voor uniformiteit. Ook biedt het rechtszekerheid, omdat vooraf duidelijk is onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan. De voorliggende beleidsregels hebben betrekking op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De beleidsregels geven daarmee invulling aan het begrip evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ook voor de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen die als buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogen worden vergund is het zinvol om een aanvullend afwegingskader te hebben. De algemene afwijkingsregels in dit beleidskader voorzien hierin.

Hoofdstuk 2. Begripsbepalingen

Aanduidingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

Aansluitend terrein: aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een bouwwerkperceel of openbaar toegankelijk gebied;

Achtererf: het gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrans;

Achtererfgebied: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;

Activiteit: een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet;

Achtergevel: de meest achterwaarts gelegen gevel van een hoofdgebouw;

Bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

Dakopbouw: een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakvoet bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke daknok uitkomt en de onderzijden van de constructie in een of beide dakvlakken is zijn geplaatst

Dakkapel: een bescheiden, en aan alle zijden door het oorspronkelijke dakvlak omgeven, uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

Erf: het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

Evident privaatrechtelijke belemmering: een belemmering voor een bouwplan die voortkomt uit het burgerlijk recht, en die zo duidelijk is dat het niet door de bestuursrechter, maar door de burgerlijke rechter moet worden beoordeeld. Het gaat hierbij om een belemmering die zonder nader onderzoek direct zichtbaar is als strijdig met privaatrechtelijke regels, zoals het eigendomsrecht of een erfdienstbaarheid, en waardoor een vergunning geweigerd moet worden;

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

Levensloopbestendig: het in een woning op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn van voorzieningen zoals slaapkamers toiletten douche keuken en woonkamer waardoor een huishouden er in verschillende stadia van de huishoudenontwikkeling goed kan wonen een levensloopbestendige woning kan in diverse woningtypen worden gebouwd zoals aaneengebouwde vrijstaande twee aaneen gebouwde geschakelde en patiowoningen

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

Milieudeskundige: een deskundige inzake milieuhygiëne, bijvoorbeeld de medewerker vanuit de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;

Overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

Peil: a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Permanente bewoning: de bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

Pré-mantelzorg: Pré-mantelzorg richt zich op het ondersteunen van mensen die zich voorbereiden om mantelzorg te worden. Het uitgangspunt van de pré-mantelzorg is dat de aanvrager zich verplicht om reële mantelzorg te gaan verlenen, op het moment dat dat aan de orde is;

Pré-mantelzorgwoning: Een pré-mantelzorgwoning is een zelfstandige woning die op het terrein van een bestaande woning (bijvoorbeeld in de tuin) mag worden gebouwd of geplaatst, of een onzelfstandige woonvoorziening binnen bestaande of nieuwe bijgebouwen, vóórdat er daadwerkelijk sprake is van mantelzorg. Het idee is dat alvast dichtbij bijvoorbeeld een ouder of familielid kan worden gewoond, zodat in de toekomst makkelijker zorg kan worden verleend;

Recreatiewoning: een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

Sociale relatie: een sociale relatie is een duurzame en wederzijdse verbinding tussen twee of meer individuen, gebaseerd op interactie, communicatie en sociale normen. Sociale relaties kunnen verschillende vormen aannemen, zoals persoonlijke (bijvoorbeeld vriendschappen of familiebanden), professionele (zoals collega's of werkgever-werknemer) of maatschappelijke relaties (bijvoorbeeld tussen bureaus of leden van een gemeenschap)

Voorerfgebied: Erf dat geen onderdeel is van het achtererf en zijerf;

Voorgevel van een hoofdgebouw: de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een hoofdgebouw;

Voordakvlak: het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het dakvlak aan de zijkant, van een gebouw voor zover dat dakvlak gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied;

Zijerf: een gedeelte van het erf dat aan de zijkant van een hoofdgebouw is gelegen;

Zijgevel: een gevel van een hoofdgebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

Zijgevellijn: een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Hoofdstuk 3. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten en berekend:

Afstand tussen gebouwen: de minimale afstand tussen gebouwen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevels;

De bruto-vloeroppervlakte: de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen;

De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de van de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

De 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. Overstekken van minder dan 50 centimeter worden hierbij niet meegerekend;

Bouwhoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes of daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Hoofdstuk 4. Algemene afwijkingsregels

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 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 goede 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.

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 het rijk en de provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel

De buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet wordt toegepast indien: (naar het oordeel van het college):

- Er sprake is van een uitbreiding van een recreatiewoning of bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning;
- Er is strijd met de beoordelingsregels uit het Bkl;.
- Het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan 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 gebruikruimte of het schrappen van bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit kan alleen met een wijziging van het omgevingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning is dan technisch niet vergunbaar;
- Geen strijd met andere wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld burennrecht (evident privaatrechtelijke belemmering).

Hoofdstuk 5. Specifieke beleidsregels

5.1 Een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom

1. Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan bij woningen buiten het bouwvlak van het omgevingsplan, niet zijnde uitbreidingen van hoofdgebouwen, mits:

- a. bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt vermeerderd met 0,35 meter, met dien verstande dat de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 6 meter bedraagt;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf tot een maximum van 100 m²;

2. Voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in het geval er sprake is van een woning buiten het bouwvlak van het omgevingsplan, mits:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedraagt aan de zijde(n) waar geen aaneen gebouwd ander hoofdgebouw is gelegen;
- b. de breedte van hoofdgebouwen niet meer bedraagt dan:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen: 15 meter;
 - voor half vrijstaande, geschakelde en aaneen gebouwde hoofdgebouwen: 12 meter;
- c. de diepte van hoofdgebouwen niet meer bedraagt dan:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen: 15 meter;
 - voor half vrijstaande, geschakelde en aaneen gebouwde hoofdgebouwen: 10 meter;
- d. het aantal bouwlagen niet wordt uitgebreid;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd wordt in de voorgevelrooilijn/ de voorzijde van het bouwvlak of tot een afstand van maximaal 3 meter daarachter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelgrens dient minimaal 8 meter te bedragen, indien de bestaande afstand minder bedraagt geldt deze afstand.

3. voor de bouw van bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan voor de voorgevel van het hoofdgebouw (voor erfgebied), mits:

- a. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt maximaal 1,5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 0,35 meter;
- d. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 meter.

5.2 Dakopbouwen & dakkapellen

Aan deze afwijking wordt meegewerkt, indien wordt voldaan aan het algemeen afwegingskader uit hoofdstuk 6.

5.3 Een bouwwerk geen gebouw en overkappingen zijnde

1. Erfafscheidingen en toegangspoorten:

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen in en op het zij-erf ter plaatse van een hoekwoning en toegangspoorten bedraagt ten hoogste 2 meter, voor zover gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn of voorzijde bouwvlak;

b. De bouwhoogte van erfscheidingen bij andere gebouwen dan woningen bedraagt ten hoogste 3 meter.

2. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:

a. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet hoger dan 3 meter.

5.4 Pré-mantelzorg (-woning)

Het college verleent medewerking aan een aanvraag om buitenplanse afwijking van het tijdelijke deel omgevingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

- er sprake is van een sociale relatie tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en hoofdbewoner van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- Indien één van de twee personen waarvoor de pré-mantelzorgvoorziening wordt aangevraagd, of die hoofdbewoners zijn op het adres, de AOW-leeftijd heeft bereikt, is geen pré-mantelzorgverklaring nodig en bedraagt de termijn voor een omgevingsvergunning maximaal 15 jaar;
- Indien nog niet de AOW-leeftijd is bereikt en de aanvrager heeft een chronisch of progressief ziektebeeld, dan dient (vormvrij) te worden gemotiveerd waarom een pré-mantelzorgwoning benodigd is;
- Indien de aanvrager nog niet de AOW-leeftijd heeft bereikt en een chronisch of progressief ziektebeeld heeft, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een periode van 5 jaar. Na 5 jaar kan deze omgevingsvergunning maximaal 2 keer worden verlengd met nogmaals 5 jaar, door opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, of de pré-mantelzorgwoning om te zetten naar een mantelzorgwoning vanwege de veranderende zorgsituatie of de voorziening dient definitief te worden verwijderd;
- Een pré-mantelzorgwoning heeft een oppervlakte zoals opgenomen in artikel 22.36 of artikel 22.37 van de Bruidsschat – Omgevingsplan;
- Indien een pré-mantelzorgwoning wordt opgericht buiten de bebouwde kom, wordt aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden van artikel 22.37, lid 2 Bruidsschat - Omgevingsplan;
- de ligging van een verblijfsgebied voor de pré-mantelzorgwoning, uitsluitend op de begane grond;
- In het kader van parkeren dient te worden voldaan aan de geldende 'Kadernota Parkeren 2023-2027 of diens rechtsopvolger;

5.5. Het gebruik van bouwwerken

Aan deze afwijking wordt meegewerkt, indien wordt voldaan aan het algemeen afwegingskader uit hoofdstuk 6.

5.6 Tijdelijke bouwwerken

Aan deze afwijking wordt meegewerkt, indien wordt voldaan aan het algemeen afwegingskader uit hoofdstuk 6.

Daarnaast gelden de volgende specifieke beleidsregels:

- Er dient te worden gemotiveerd waarom de tijdelijke activiteit op de bewuste locatie aanvaardbaar is voor de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
- de vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 15 jaar mag echter niet worden overschreden;

- Tijdens de bouw/ ingrijpende verbouwing van een woning die op dat moment onbewoonbaar is, kan een tijdelijke woonunit worden opgericht voor een periode van maximaal 2 jaar. Deze woonunit dient te voldaan aan de voorwaarden uit het omgevingsplan (veiligheidseisen, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid hulpdiensten en technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving).

5.7 Andere omgevingsplanactiviteiten

De wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen die golden voor inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen worden verleend als omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in het betreffende bestemmingsplan en uit het plan blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Algemeen afwegingskader

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een geval dat niet voldoet aan de bovengenoemde specifieke beleidsregels, of voor gevallen die getoetst worden aan bovengenoemde beleidsregels, waarbij een nadere afweging dient te worden gemaakt, dan kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het omgevingsplan een omgevingsvergunning verlenen nadat getoetst is aan de volgende criteria:

1. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het omgevingsplan wordt onderzocht of er een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en er geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd kan in de motivering van de omgevingsvergunning daarnaar worden verwezen. Is er geen wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding dan zorgt dat niet voor een belemmering.

2. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan het van toepassing zijnde vastgestelde beleid. Bij strijdigheid met vastgesteld beleid zal in principe géén medewerking worden verleend. Zijn er specifieke omstandigheden die afwijking rechtvaardigen dan geldt bij de besluitvorming een zwaardere motiveringseis, tenzij verwezen kan worden naar in ontwikkeling zijnd beleid dat al op schrift is gesteld en waarvan aannemelijk is dat het zo vastgesteld gaat worden.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

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 de commissie omgevingskwaliteit en/of 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.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. In dat geval kunnen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), landschapsschoon, natuur een rol spelen.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

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 een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een omgevingsplan dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

7. Slotbepalingen

7.1. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van de beleidsregels wanneer die voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling plaatsvinden (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht). In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien er bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld medisch, welstandstechnisch etc.) worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van de beleidsregels noodzakelijk en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van (ongewenste) precedentwerking. Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt de aanvraag aan het college voorgelegd.

7.2. Schadevergoedingsovereenkomst (nadeelcompensatie)

Het besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning is een schadeveroorzakend besluit zoals omschreven in artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet. Een omgevingsvergunning kan dus een grondslag zijn voor nadeelcompensatie. De onderhavige beleidsregels zijn echter bedoeld voor geringe afwijkingen van het omgevingsplan. Deze hebben invloed op de omgeving, echter zouden niet een dusdanige nadelige invloed mogen hebben dat er sprake is van vergoedbare schade. Wanneer toepassing van de beleidsregels, na inschatting van het risico op schade door vergunningverlening, leidt tot grote waardevermindering van omliggende bebouwing boven het normaal maatschappelijk risico moet worden onderzocht of toepassing van het beleid redelijk is en zo ja, of een schadevergoedingsovereenkomst met de aanvrager moet worden aangegaan. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de schadevergoeding door nadeelcompensatie en de daarmee samenhangende kosten voor zijn of haar rekening te nemen. Een schadevergoedingsovereenkomst behoort niet tot de aanvraagvereisten conform de Omgevingsregeling. Het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is niet onderhavig aan de gemeentelijke wens van een getekende schadevergoedingsovereenkomst. Het is dus zeer belangrijk dat er spoedig een schadevergoedingsovereenkomst opgesteld wordt, na binnenvallen van de aanvraag. In de situatie dat de noodzakelijke schadevergoedingsovereenkomst niet gesloten wordt, vanuit welke reden dan ook, wordt op basis van deze beleidsregels geen medewerking verleend. Deze beleidsregels zijn immers gebaseerd op een bevoegdheid.