



Gemeente
Zoeterwoude

06-09-2016



**Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan
op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° en 2°**

**Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan
op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° en 2°**

Datum 160830
Uitgave Gemeente Zoeterwoude
Projectleiding Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Registratienummer Z16-012371

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Aanleiding	4
Doelstelling	4
Reikwijdte	4
Hardheidsclausule	5
Leeswijzer	5
2. Beleidsregels voor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan	6
Inleiding	6
Beleidsregels voor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan	6
3. Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan voor activiteiten van de kruimelgevallenlijst	7
Inleiding	7
Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan voor activiteiten van de kruimelgevallenlijst	7
1 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan	8
2 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening	9
3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of gedeelte ervan	9
4 Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw en dergelijke, bouwdeel van ondergeschikte aard, gebouwisolatie	10
5 Antenne-installatie	10
6 Installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling	10
7 Installatie bij agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie	11
8 Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied	11
9 Gebruik van bouwwerken, eventueel met bouwen zonder oppervlakte of volume vergroten, en van aansluitend terrein	11
10 Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning	11
11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor max 10 jaar	12
4. Algemene voorwaarden	13
5. Begrippen	14
6. Toelichting	15
Kaartbijlage	19

1. Inleiding

Aanleiding

Aanleiding voor deze beleidsnota is het coalitieprogramma 2014-2018. In dit programma is opgenomen dat vergunningverlening, handhaving en toezicht gestructureerd en consequent plaatsvinden, op basis van actuele wetgeving.

Doelstelling

Deze beleidsregels zijn opgesteld om vergunningverlening met afwijking van het bestemmingsplan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1^o en 2^o, op een gestructureerde en consequente manier toe te passen. Hierdoor worden ongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en kan de gemeente ter motivering van een besluit volstaan met verwijzing naar deze beleidsregels.

Met deze beleidsregels ten aanzien van aanvragen voor omgevingsvergunning bindt de gemeente zichzelf aan een eenduidige, transparante en efficiënte werkwijze.

Als een aanvraag past binnen de in deze nota benoemde activiteiten, en tevens voldoet aan de genoemde algemene voorwaarden, betekent dit dat zonder nader onderzoek of afweging medewerking zal worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Reikwijdte

De Wabo geeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1^o en 2^o, *discretionaire* bevoegdheden voor vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan.

Het college heeft in beginsel de vrijheid planologische medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet te doen, al naar gelang de strijdigheid met het bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht of niet.

Deze beleidsregels zijn van toepassing op bouw- en gebruiksplannen die niet (helemaal) in het bestemmingsplan passen, maar niet vergunningvrij zijn¹, en in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (of de beheersverordening²).

In de periode oktober 2012 tot juli 2016 zijn bij de gemeente Zoeterwoude circa 120 van dergelijke aanvragen geregistreerd³.

¹ Het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II, lid 2, vermeldt 22 categorieën bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor, bij strijdigheid met het bestemmingsplan, geen omgevingsvergunning is vereist.

² In deze nota wordt met vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan mede vergunningverlening in afwijking van de beheersverordening bedoeld.

³ Bron: gemeentelijk vergunningsstelsel SBA.

Hardheidsclausule

Volledig verbindend is dit beleid echter niet, want de hardheidsclausule van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geldt altijd: als onverkorte toepassing van een beleidsregel voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig (zouden) zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, dan moet van de beleidsregel worden afgeweken.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de activiteiten aan de orde waaraan op voorhand planologische medewerking wordt verleend, als er mogelijkheden zijn voor *binnenplans afwijken* van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 bevat de "*kruimelgevallen*" waaraan op voorhand planologische medewerking wordt verleend.

Dit betreft activiteiten die zijn aan te merken als gevallen die zijn genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de zogenaamde kruimelgevallenlijst.

Hoofdstuk 4 bevat de algemene voorwaarden waaraan tevens moet worden voldaan voor het op voorhand verlenen van planologische medewerking.

In de bijlage zijn in deze nota gebruikte begrippen opgenomen die niet in de Wabo en het Bor zijn omschreven.

2. Beleidsregels voor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan

Inleiding

In de bestemmingsplannen is een veelheid aan binnenplanse afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn als volgt onder te verdelen:

1. Voor afwijken van bouwregels bij een bepaalde bestemming. Bijvoorbeeld voor
 - overschrijden bouwvlak, voor bepaald percentage of oppervlak,
 - niet-dove gevel, mits blijkend uit akoestisch rapport,
 - minder afstand tussen gebouwen of tussen gebouwen en perceelsgrenzen.
2. Voor afwijken van gebruiksregels bij een bepaalde bestemming. Bijvoorbeeld voor
 - een (hogere) milieucategorie,
 - detailhandel en dienstverlening op verdiepingen,
 - nevenfuncties.
3. Afwijkingsregels per dubbelbestemming, voor afwijken van bouw- of aanlegverbod. Van het verbod kan worden afgeweken als de betreffende dubbelbestemming (Leiding, Waarde of Waterstaat) niet onaanvaardbaar wordt geschaad.
4. Algemene afwijkingsregels. Bijvoorbeeld voor
 - afwijken van maatvoering waaronder percentages met 10 of 15 %,
 - overschrijden bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde tot max 10 m,
 - voor een beroep of bedrijf, gelijkwaardig aan rechtstreeks toegelaten bedrijven.
5. Afwijkingsregel overgangsrecht. Dit is een wettelijk voorgeschreven bepaling: eenmalig mag worden afgeweken voor het vergroten van een legaal maar van het bestemmingsplan afwijkend bouwwerk met maximaal 10%.

Met inachtneming van zulke regels kan door het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de betreffende bestemmingsplanregels⁴.

Beleidsregels voor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders verleent op voorhand planologische medewerking aan een aanvraag om omgevingsvergunning die kan worden verleend met toepassing van (een) binnenplanse afwijkingsregel(s), en start terzake een reguliere procedure, onder de volgende voorwaarden:

1. Er wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarde(n) voor afwijken.
2. Er wordt voldaan aan de hierna in hoofdstuk 4 opgenomen algemene voorwaarden.

Indien is voldaan aan deze voorwaarden, wordt de bouw- en/of de gebruiksactiviteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening beschouwd en wordt ter motivering van het planologische besluit volstaan met verwijzing naar deze beleidsregels.

⁴ Op grond van artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 1^o, van de Wabo.

3. Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan voor activiteiten van de kruimelgevallenlijst

Inleiding

In artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn de activiteiten genoemd waarvoor – als zij strijdig met het bestemmingsplan zijn en niet vergunningvrij zijn – het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan verlenen⁵.

Dit artikel staat bekend als de kruimelgevallenlijst. De bedoelde activiteiten zijn gegroepeerd in 11 categorieën. In de volgende paragraaf zijn deze categorieën weergegeven.

Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan voor activiteiten van de kruimelgevallenlijst

Het college van burgemeester en wethouders verleent op voorhand planologische medewerking aan een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteiten die hierna, bij de betreffende categorie kruimelgevallen, zijn benoemd, mits tevens wordt voldaan aan de in hoofdstuk 4 vermelde algemene voorwaarden.

De betreffende bouw- en/of gebruiksactiviteit wordt dan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening beschouwd. Ter motivering van het planologische besluit zal worden volstaan met verwijzing naar deze beleidsregels.

Het gaat om activiteiten van de volgende 5 van de 11 categorieën van de kruimelgevallenlijst:

- Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan
- Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of gedeelte ervan
- Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw en dergelijke, bouwdeel van ondergeschikte aard, gebouwisolatie
- Gebruik van bouwwerken, eventueel met bouwen zonder oppervlakte of volume vergroten, en van aansluitend terrein
- Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor max 10 jaar

Aanvragen voor activiteiten van de overige categorieën doen zich in Zoeterwoude niet of nauwelijks voor. Het benoemen van specifieke activiteiten binnen deze categorieën en de planologische aanvaardbaarheid beoordelen, is daarom niet zinvol.

Als een aangevraagde activiteit wel past in de kruimelgevallenlijst, maar hierna, bij de betreffende categorie kruimelgevallen, niet is benoemd, dan zijn met betrekking tot planologische medewerking nader onderzoek en afweging aan de orde⁶.

⁵Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 2°, van de Wabo.

⁶ Niet binnen beleidsregels passende aanvragen worden eventueel toegevoegd.

1 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 1

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. *niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
- b. *de oppervlakte niet meer dan 150 m²*

1. In voorerfgebied:

- a. Op tenminste 1 m achter de rechte lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw:
 - a. oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het in de aanhef bedoelde gebied maximaal 30 m²,
 - b. voor zover op maximaal 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i. 5 m,
 - ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - iii. het hoofdgebouw,
 - c. voor zover op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3, en
 - ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg, en
 - e. op meer dan 1 m afstand van openbaar gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
- b. Uitbouw aan voorgevel van op de grond staande woning:
 - a. breedte maximaal 60 % van voorgevelbreedte (exclusief eventuele overkapping),
 - b. maximaal 1,5 m voor voorgevel,
 - c. bouwhoogte niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw,
 - d. afstand tot openbaar toegankelijk gebied minimaal 2 m, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, en
 - e. afstand tot aangebouwde naastgelegen woning minimaal 0,5 m, of een kleinere afstand indien er een schriftelijk akkoord is van de betreffende burens.
- c. Overkapping aan voorgevel:
 - a. niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - b. oppervlakte maximaal 3 m²;

c. indien boven openbaar gebied: minimaal vrije hoogte 2,5 m.

2. In achtererfgebied, met dien verstande:
 1. bij op de grond staande woning voor zover op een afstand van maximaal 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw en bouwhoogte niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw,
 2. bij hoofdgebouw, niet zijnde een woning, bouwhoogte max 7 m, en
 3. op meer dan 1 m afstand van openbaar gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

2 Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 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

In alle gevallen.

3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of gedeelte ervan

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 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

1. Zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie bij een woning: in achtererfgebied en niet hoger dan 1 m.
2. Brug voor verbinden van agrarische percelen:
 - a. tussen 2 percelen maximaal één,
 - b. in hoofdwatergang minimaal 1 m boven hoogste peil, tenzij Hoogheemraadschap van Rijnland een lagere brug toestaat.
3. Onderheid terras in achtererfgebied.
4. Erfafscheiding op naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd erf bij een woning binnen de bebouwde kom:
 - a. niet hoger dan 2,2 meter en
 - b. achter de rechte lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
5. Erfafscheiding vóór de voorgevel bij aaneen gebouwde woningen:
 - a. hoofdtoegang van de woningen aan de zijde van de erfscheiding gesitueerd,
 - b. niet hoger dan 2,2 m en
 - c. maximaal 2 m vóór de voorgevel.

6. Erfafscheiding bij een gebouw op een bedrijventerrein, niet hoger dan 2,2 m en achter de rechte lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
7. Vlaggenmast op een erf:
 - a. op een erf van 500 tot 1000 m²: maximaal 2,
 - b. op een erf van tenminste 1000 m²: maximaal 3,
 - c. niet hoger dan 6 m, en
 - d. niet op een erf met een woonbestemming.

4 Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw en dergelijke, bouwdeel van ondergeschikte aard, gebouwisolatie

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 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

1. Dakkapel:
 - a. voorzien van een plat dak,
 - b. hoogte vanaf de voet van de dakkapel maximaal 1,75 m,
 - c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet, enafstanden tot dakvoet, daknok en zijkanten dakvlak tenminste 0,5 m, met dien verstande dat een gekoppelde dakkapel bij twee-onder-een-kapwoningen is toegestaan.
2. Dakopbouw, inclusief bouwdelen van ondergeschikte aard:
 - a. aan achterzijde,
 - b. afgestemd op eventuele andere dakopbouwen aan het zelfde bouwblok,
 - c. bij nokverhoging: voordakvlak met zelfde helling verlengen naar nok.
3. Uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard: in alle gevallen.
4. Isoleren van een gebouw: in alle gevallen.

5 Antenne-installatie

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 5

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m

[gereserveerd]

6 Installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 6

Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998

[gereserveerd]

7 Installatie bij agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 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

[gereserveerd]

8 Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 8

het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

9 Gebruik van bouwwerken, eventueel met bouwen zonder oppervlakte of volume vergroten, en van aansluitend terrein

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 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

1. Woonfunctie in (leegstaande) kantoor-, winkel- of bedrijfsruimte:
 - a. binnen bebouwde kom,
 - b. niet op bedrijventerrein,
 - c. niet op PDV-locaties en
 - d. adequate voorziening voor afvalinzameling .
2. Showroom webwinkel in bedrijfsverzamelgebouw Hoge Rijndijk 247-265:
 - a. klantbezoek hoofdzakelijk op afspraak,
 - b. te koop aanbieden en uitstellen ten verkoop hoofdzakelijk via internet, en
 - c. levering middels thuisbezorging en niet ter plaatse.
3. Bed & breakfast in burgerwoning: het maximum aantal slaappleatsen bedraagt 0,125 per m² verbijfsruimte van de kamer met een maximum van in totaal 12 personen per bed & breakfast.

10 Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 10

het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. *de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;*

- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,*
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en*
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was*

[gereserveerd]

11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor max 10 jaar

Bor Bijlage II art 4 onderdeel 11

Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de leden 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar

1. (Nood)gebouw tijdens (ver)nieuwbouw op het zelfde erf, tot maximaal 3 maanden na oplevering bouw, met een maximale termijn van 2 jaar.
2. Weilanddepot:
 - a. mede ten behoeve van ophogen van agrarisch perceel,
 - b. er vindt geen aan- en/of afvoer van grond plaats en
 - c. de gemeente wint schriftelijk advies in bij de adviseur natuur en landschap over eventueel te stellen voorwaarden ter voldoening aan het vigerende beleid inzake maaiveld aanpassingen in het buitengebied van Zoeterwoude.

4. Algemene voorwaarden

1. Indien uit de aanvraag niet of onvoldoende blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, of een akkoord-verklaring van omwonenden ontbreekt, stelt de gemeente eventueel eigenaren of gebruikers van naburige percelen in de gelegenheid om binnen 2 weken een zienswijze in te dienen⁷. Deze voorwaarde is niet van toepassing bij aanvragen als bedoeld in hoofdstuk 2⁸.
2. Als planschade op voorhand niet is uit te sluiten, wordt planologische medewerking niet verleend tenzij een planschadeovereenkomst is gesloten tussen aanvrager en gemeente⁹.
3. Benodigde parkeerplaatsen bij nieuwe functies of bij uitbreiding van bestaande functies moeten op eigen terrein worden gerealiseerd¹⁰.

⁷ Indien een zienswijze wordt ingediend, vindt alsnog een belangenafweging plaats, conform artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

⁸ Tijdens de procedure vaststelling bestemmingsplan is reeds gelegenheid geweest voor het indienen van een zienswijze.

⁹ Gelet op artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

¹⁰ Het aantal parkeerplaatsen wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de parkeerkcijfers van CROW.

5. Begrippen

In deze nota wordt verstaan onder:

Dakopbouw

Een toevoeging aan een schuine kap, waarmee een bestaande ruimte wordt vergroot door een verhoging van het dak (nokverhoging) of het optrekken van de gevel.

Weilanddepot

Depot van baggerspecie, uit nabije watergangen, mede ten behoeve van ophogen van agrarische percelen. Weilanddepots vallen onder het Besluit bodemkwaliteit. In principe is hier geen vergunning voor nodig, noch een melding Activiteitenbesluit. De Omgevingsdienst West-Holland kan als adviseur natuur en landschap voorschriften geven ten aanzien van kwaliteit van de bagger, planning en omvang en afmetingen.

Voor overige in deze nota gebruikte begrippen wordt verwezen naar de definities als bedoeld in de Wabo en het Bor.

6. Toelichting

Algemeen

De activiteiten van de kruimelgevallenlijst waaraan op voorhand planologische medewerking wordt verleend betreft voor een groot deel activiteiten die “bijna” passen in de categorieën van (bouwkundig en) planologisch omgevingsvergunningvrije activiteiten (Bor Bijlage II, artikel 2).

Opgenomen zijn activiteiten waaraan in de Zoeterwoudse praktijk van de voorbije drie jaren meerdere keren planologische medewerking is verleend, aangevuld met activiteiten die zijn ontleend aan andere gemeenten.

Bij de omgevingsvergunning wordt in het activiteitenblad 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geen ruimtelijke onderbouw opgenomen. In plaats hiervan wordt vermeld dat het project in overeenstemming is met deze beleidsregels. Het activiteitenblad wordt niet aan de portefeuillehouder voorgelegd voor akkoord.

Bijbehorend bouwwerk

Ad 1 sub 1

Voor bebouwing van zijerven die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd, is in de voorbije drie jaren verscheidene keren een kruimelafwijkingsbesluit genomen. Als dit van relatief beperkte omvang is, wordt op voorhand planologische medewerking verleend. Een positief oordeel van de dorpsbouwmeester is vereist bij situering op minder dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied en redelijke eisen van welstand zijn van toepassing. De oppervlakte van het bebouwingsgebied omvat mede het naar openbaar toegankelijk gebied zijerf. De bebouwingsmogelijkheden op deze erven corresponderen hierdoor beter met even grote erven zonder naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijerf.

Ad 1 sub 2

Voor deze activiteit is in de periode 2012 – 2015 in Zoeterwoude geen aanvraag ingediend. De regeling is ontleend aan andere gemeenten.

Indien de uitbreiding van de woning nodig is in verband met woningaanpassing voor een mindervalide persoon, dan dient er rekening gehouden te worden met een draaicirkel van minimaal 1,5 meter.

Ad 2

Voor bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied die niet planologisch vergunningvrij zijn vanwege te grote maatvoering is verscheidene malen een kruimelafwijkingsbesluit genomen, in het bijzonder bij grotere hoofdgebouwen dan woningen, zoals (agrarische) bedrijfsgebouwen, zorggebouwen, maatschappelijke instellingen. Aan aanvragen met beperkt grotere maatvoering dan planologisch vergunningvrij (Bor Bijlage II, art 2, lid 3) wordt op voorhand planologische medewerking verleend. Een positief oordeel van de dorpsbouwmeester is vereist bij situering op minder dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied en redelijke eisen van welstand zijn van toepassing.

Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan op grond van Wabo, art 2.12, lid 1, onder a, onder 1^o en 2^o

Bouwwerk geen gebouw zijnde

Ad 1

Zonnepanelen

Hiermee wordt het vergunningtraject voor zonnepanelen op het erf bij woningen vereenvoudigd (plaatsing van zonnepanelen op een dak is omgevingsvergunningvrij),

Ad 2

Verbindingsbrug tussen agrarische percelen

Hoogheemraadschap Rijnland is verantwoordelijk voor het onderhoud van (nagenoeg alle) hoofdwatergangen. Om dit onderhoud nu en in de toekomst efficiënt en effectief uit te voeren, is het van belang om de mogelijkheid open te houden om dit onderhoud vanaf het water uit te voeren. Voor dit onderhoud vanaf het water is het belangrijk dat de hoofdwatergang zonder obstructies bevaarbaar is. Wanneer de afstand tussen de waterspiegel bij het hoogste peil (meestal zomerpeil) en de onderkant van de brug minimaal 1 meter bedraagt, is de doorvaart gegarandeerd. Rijnland heeft daarom de voorkeur voor een minimale hoogte van 1 meter. In een aantal situaties, zoals bij hoofdwatergangen met een geringe drooglegging, is een minimale hoogte van 1 meter niet altijd realistisch en/of technisch moeilijk realiseerbaar. In die gevallen kan, indien dit het onderhoud van de watergang niet hindert, een lagere brug worden toegestaan.

Ad 3

Onderheid terras

Het betreft een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bijvoorbeeld bij woningen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

Ad 4

Erfafscheidingen met openbaar gebied

In aanvulling op vergunningvrije erfafscheidingen tot 2 m hoog, en 1 m afstand tot openbaar gebied als welstand van toepassing is.

Ad 5

Erfafscheidingen gekoppelde woningen

Het betreft privacyschermen naast de voordeur die op veel plaatsen staan..

Ad 6

Erfafscheidingen bedrijventerrein

Het betreft de bedrijventerreinen Grote Polder, Oosthoek en Keerweer, conform de afbeeldingen (zie Kaartbijlage, blz. 19)

Ad 7

Vlaggenmast

Het aangegeven maximaal aantal vlaggenmasten doelt op het vergunningplichtige aantal. Daarnaast is op een erf één vlaggenmast vergunningvrij mogelijk (maximaal 6 m hoog).

Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw en dergelijke, bouwdeel van ondergeschikte aard, gebouwisolatie

Ad 1

Dakkapel

In aanvulling op vergunningvrije mogelijkheden aan achterzijde en niet naar openbaar gebied gekeerde zijde.

Ad 2

Dakopbouw

Dakopbouw aan de achterzijde wordt relatief veel aangevraagd, is vooral van belang voor directe burens.

Ad 3

Uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard wordt planologisch altijd aan meegewerkt. Niettemin kunnen aspecten als welstand of uit de APV leiden tot weigering van de aanvraag of verbinden van voorwaarden aan de vergunning.

Gebruik van bouwwerken, eventueel met bouwen zonder oppervlakte of volume vergroten, en van aansluitend terrein

Ad 1

Woonfunctie in (leegstaande) kantoor-, winkel- of bedrijfsruimte

Hiermee wordt gestimuleerd dat bestaand verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar woonfuncties. Hierbij wordt soepel omgegaan met volume uitbreidingen om transformatie financieel haalbaar te maken. Er zal voldoende onderbouwd moeten worden dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2

Showroom webwinkel

Conform besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 april 2011 wordt in principe medewerking verleend aan het vestigen van showrooms in het bedrijfsverzamelgebouw.

Ad 3

Bed and breakfast

Aan deze gebruiksactiviteit is diverse malen planologische medewerking verleend en is ook mogelijk bij agrarische bedrijven ook mogelijk, maar sluit qua omvang aan bij artikel 1.2, lid 2 van het Bouwbesluit 2012..

Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor max 10 jaar

Ad 2

Weilanddepot

De ophoging van het agrarisch perceel dient plaats te vinden conform het vigerende beleid maaiveldaanpassingen, laatstelijk vastgesteld 27 april 2010 (beleidsnota Effecten van maaiveld aanpassingen in het buitengebied van Zoeterwoude).

Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan op grond van Wabo, art 2.12, lid 1, onder a, onder 1° en 2°

Algemene voorwaarden

Bij inschatting of planschade op voorhand is uit te sluiten, kan worden gedacht aan privaatrechtelijke aspecten zoals bezonning van tuinen, daglichttoetreding gebouwen, uitzicht, privaatrechtelijke belemmeringen als eigendom en erfdienstbaarheid, burendrecht.

7. Kaartbijlage



Bedrijventerrein Grote Polder



Bedrijventerrein
Oosthoek



Bedrijventerrein Keerweer