



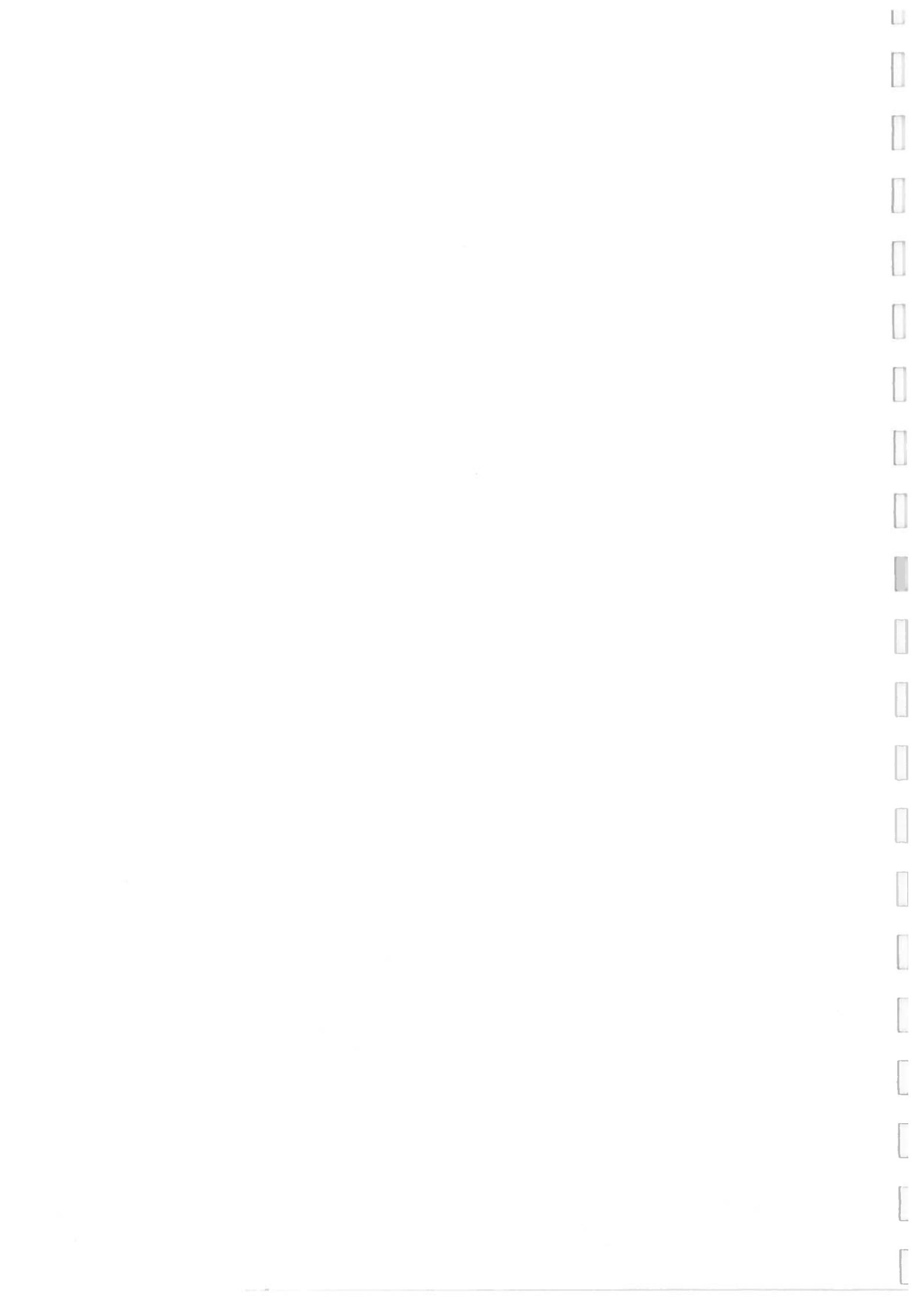
GEMEENTE
LOPPERSUM

Beleidsregels kleine buitenplanse planologische
Afwijkingsmogelijkheden
'afwijkingenbeleid kruimelgevallen'

Gemeente Loppersum



www.loppersum.nl



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Kader kruimelgevallen	5
2.1 Planologische afwijkmogelijkheden	5
2.2 Zorgvuldigheidsbeginsel	5
2.3 Bevoegdheid	5
2.4 Reguliere voorbereidingsprocedure	6
3. Beleidsregels	7
Artikel 1 Algemene afwegingscriteria	7
Artikel 2 Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom	7
Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom	9
Artikel 4 Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen	11
Artikel 5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde	12
Artikel 6 Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding	13
Artikel 7 Antenne-installatie	14
Artikel 8 Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling	15
Artikel 9 Installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie	15
Artikel 10 Evenementen	16
Artikel 11 Gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige gebruiksactiviteiten	17
Artikel 12 Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning	20
Artikel 13 Planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst	21
Artikel 14 Hardheidsclausule	21
4. Wanneer afwijking?	22
4.1 Wanneer afwijking?	22
4.2 Bijzondere gevallen/uitzonderingen op het beleid	22
5. Onderbouwing besluit	23
Bijlage 1 Begripsbepalingen	24
Bijlage 2 Wijze van meten	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De verschillende vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Loppersum zorgen voor de hoofdbeleidslijnen op het gebied van ruimtelijke ordening van de gemeente. De wet biedt daarnaast mogelijkheden om van de bestemmingsplannen af te wijken. De mogelijkheden die in de wet worden geboden zijn zeer ruim. De gemeente acht het daarom noodzakelijk om deze afwijkingsmogelijkheden te nuanceren.

In deze notitie zijn de beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor. Het betreft hier beleidsregels voor de kleine buitenplanse planologische afwijkingsmogelijkheden onder het regime van de Wabo. We zullen deze afwijkingsmogelijkheden hierna 'afwijkingenbeleid kruimelgevallen' noemen.

Overigens staan in bijlage II van het Bor, in artikel 2 en 3, ook de categorieën genoemd waar geen omgevingsvergunning is vereist, voor bouwactiviteiten al dan niet in combinatie met een wijziging van het gebruik. Uiteraard moet eerst onderzocht worden of een initiatief binnen deze categorieën valt.

De mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is geregeld in de Wabo, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De uitvoeringsregelgeving van de Wabo is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Medewerking aan een kruimelgeval is niet verplicht. De burger heeft dus niet zonder meer 'recht' op toepassing. Er kunnen zeer veel verschillende situaties voorkomen. Elk geval is anders en heeft zijn eigen kenmerken, randvoorwaarden, kwaliteiten, beperkingen en bijzonderheden wat niet in algemeen geformuleerd beleid te vatten is. Voor elke aanvraag zal een afweging gemaakt moeten worden met inachtneming van voorliggende beleidsregels.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het wettelijk kader en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij wordt ingegaan op de reguliere procedure die gevolgd wordt bij een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval. Dit beleidsdocument gaat uitsluitend over de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan in artikel 4 bijlage II Bor. Dit gebeurt in hoofdstuk 3. Per afwijkingsmogelijkheid wordt aangegeven wat de wet toestaat, wat de gemeente toestaat en een toelichting hierop. Hoofdstuk 4 gaat over de toepassing van het afwijkingenbeleid. Wanneer wordt een afwijking verleend en wanneer niet? En zijn er ook uitzonderingen mogelijk? Hoofdstuk 5 geeft weer waaraan de onderbouwing voor een afwijkingsverzoek dient te voldoen. Voor de leesbaarheid van voorliggend beleid is ervoor gekozen om de 'begripsbepalingen' en 'wijze van meten' niet direct in de beleidsregels op te nemen, maar in aparte bijlagen. In bijlage 1 worden de 'begripsbepalingen' weergegeven en in bijlage 2 de 'wijze van meten'.

2. KADER KRUIMELGEVALLEN

2.1 Planologische afwijkingsmogelijkheden

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo is een omgevingsvergunning verplicht indien het gebruik (waaronder ook bouwen wordt verstaan) van gronden of bouwwerken in strijd is met een bestemmingsplan.

Wanneer een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan moet een omgevingsvergunning in principe worden geweigerd. In artikel 2.12, lid 1 Wabo staan de gevallen omschreven waarin een omgevingsvergunning wel kan worden verleend, indien de activiteit strijdig is met het bestemmingsplan.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo regelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Het gaat hier om de planologische kruimelgevallen die zijn te vinden in artikel 4 van bijlage II Bor en waar voorliggend beleid over gaat.

2.2 Zorgvuldigheidsbeginsel

Beslissingen op verzoeken om omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij hoort tevens een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit.

In overeenstemming met artikel 4:81 Awb kan door burgemeester en wethouders beleid worden vastgesteld als afwegingskader bij afwijkingen van het bestemmingsplan. Door hun opzet beperken beleidsregels het toepassingsgebied van de wettelijke afwijkingsbevoegdheid. Het planologisch beleid dat voor u ligt is zo'n beleidsregel. In dit beleid wordt in eenduidige regels vastgelegd in welke gevallen in principe medewerking kan worden verleend aan een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo.

Zowel de aanvrager van de omgevingsvergunning voor een kruimelgeval als derdebelanghebbenden kunnen op basis van deze beleidsregels beoordelen of een verzoek in beginsel voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan in aanmerking kan komen.

2.3 Bevoegdheid

Indien wordt voldaan aan de in dit beleidsstuk genoemde criteria kan voor een aanvraag een procedure voor een buitenplanse afwijking voor een kruimelgeval worden gevoerd. Het college is het bevoegde gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft de bevoegdheid tot het nemen van het besluit tot medewerking aan een kruimelgeval gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling.

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval te verlenen is geen verplichting, maar een bevoegdheid van het college met een afweging per individueel geval.

2.4 Reguliere voorbereidingsprocedure

De Wabo kent de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. De procedure houdt onder andere het volgende in:

1. Het bevoegd gezag zendt de aanvrager nadat het de aanvraag heeft ontvangen, zo snel mogelijk een bericht waarin het vermeldt dat het bevoegd is op de aanvraag te beslissen en waarin tevens wordt bericht welke procedure ter voorbereiding van de beslissing zal worden gevolgd (artikel 3.1 Wabo).
2. Het bevoegd gezag geeft onverwijld kennis van de aanvraag om een omgevingsvergunning in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 3.8 Wabo).
3. Het bevoegd gezag beslist op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag (artikel 3.9 Wabo).
4. Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit doet het bevoegd gezag mededeling van die beschikking op dezelfde wijze waarop het kennis heeft gegeven van de aanvraag (artikel 3.9 Wabo).
5. Indien het besluit niet binnen de wettelijke termijn is genomen, is het besluit van rechtswege verleend en maakt het bevoegd gezag deze beschikking bekend binnen twee weken nadat zij van rechtswege is gegeven (artikel 3.9 Wabo).

3. BELEIDSREGELS

Artikel 1: Algemene afwegingscriteria

Bij alle verzoeken om afwijking vindt een afweging plaats op milieukundig, functioneel en ruimtelijk gebied. Daarbij gelden de hierna volgende algemene zaken.

1.1 Milieuaspecten:

- milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van een afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met de milieu wet- en regelgeving ontstaat of dat uit milieuoogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan.

1.2 Functionele aspecten:

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bezonning, privacy, gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en sociale veiligheid.

1.3 Ruimtelijke aspecten:

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de beleving van groen en water;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden.

1.4 Nadere eisen:

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de genoemde aspecten nadere eisen stellen aan onder andere:

- de afstand tussen de gebouwen;
- de afstand tot de weg;
- de plaats, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen;
- de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting);
- de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 2: Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 1, onder a van bijlage II Bor: een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom, komt in aanmerking voor afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.

Verder zijn geen beperkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de toegestane hoogte of oppervlakte opgenomen.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

A. Voorwaarden algemeen:

1. het bijbehorend bouwwerk dient op passende afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. het bijbehorend bouwwerk dient op passende afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelgrens te worden gebouwd;
3. het bijbehorend bouwwerk dient passend te zijn bij de basisvorm van het hoofdvolume, tenzij een andere afwijking uit het oogpunt van redelijke eisen van welstand, of uit het oogpunt van duurzaamheid, gewenst is;
4. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, tenzij de noodzaak voor een groter bijbehorend bouwwerk wordt aangetoond (bijvoorbeeld bij mantelzorg en aan-huis-verbonden bedrijf);
5. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
6. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

B. Voorwaarden ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen bewoner:

1. de hulpbehoevende is een naast familielid, vriend of kennis of de bewoner;
2. er is een medische indicatie voor de noodzaak van mantelzorg en/of Wmo;
3. er is sprake van langdurige verzorging/zorg (minimaal 371 dagen);
4. mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een bijbehorend bouwwerk;
5. ten aanzien van de plaatsing en afmetingen van een voorziening voor mantelzorg of aangepast wonen, gelden dezelfde criteria als in artikel 2, onder A van de beleidsregels;
6. in aanvulling op/afwijking van artikel 2, onder A van de beleidsregels gelden onderstaande criteria;
7. de mantelzorg/Wmo-voorziening dient in de nabijheid van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
8. er worden geen extra uitritten toegestaan;
9. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
10. gas-, water-, elektriciteitsleiding en rioolafvoer worden aangetakt op de woning;
11. er wordt geen apart huisnummer toegestaan;
12. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dienen de aangebrachte woonvoorzieningen te worden verwijderd, dan wel dient de woonunit verwijderd te worden en dient het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig datgene te zijn wat mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan, dan wel via een afwijking als onder artikel 2, onder A van de beleidsregels mogelijk is.

Toelichting

De afwijkingsmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom is onbeperkt. Om te grote afwijkingen van het bestemmingsplan te voorkomen is er een nadere

beleidsregel opgenomen. De vigerende bestemmingsplannen kennen een specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken die, naast het vergunningsvrije deel, bij recht of middels een binnenplanse afwijking ruimte geven om te voorzien in uitbreiding met een bijbehorend bouwwerk.

Middels voorliggend beleid kan, onder voorwaarden, meer ruimte worden geboden voor bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Wanneer de noodzaak hiertoe wordt aangetoond kan bovendien meegewerkt worden aan een grotere gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, bijvoorbeeld bij mantelzorg en aan-huis-verbonden bedrijven.

In zeer uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van de beperking van de oppervlakte. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als er sprake is van een zeer klein hoofdgebouw.

Bij een afwijking van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk t.b.v. een ander gebruik dan het bestemmingsplan toestaat (bijvoorbeeld bij mantelzorg) dient tevens een afwijking voor het gebruik van het bouwwerk te worden aangevraagd/verleend.

Artikel 3: Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 1 onder b, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
2. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en
3. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

A. Voorwaarden algemeen:

1. het dient niet te zijn een agrarisch bedrijf;
2. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m² bedragen;
4. het bouwen bij een (bedrijfs)woning in het buitengebied mag niet tot gevolg hebben dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing meer dan 300 m² bedraagt;

5. het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
6. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
7. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

B. Voorwaarden ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen bewoner:

1. de hulpbehoevende is een naast familielid, vriend of kennis of de bewoner;
2. er is een medische indicatie voor de noodzaak van mantelzorg en/of Wmo;
3. er is sprake van langdurige verzorging/zorg (minimaal 371 dagen);
4. mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een bijbehorend bouwwerk;
5. ten aanzien van de plaatsing en afmetingen van een voorziening voor mantelzorg of aangepast wonen, gelden dezelfde criteria als in artikel 3, onder A van de beleidsregels;
6. in aanvulling op artikel 3, onder A van de beleidsregels gelden onderstaande criteria;
7. de mantelzorg/Wmo-voorziening dient in de nabijheid van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
8. er worden geen extra uitritten toegestaan;
9. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
10. gas-, water-, elektriciteitsleiding en rioolafvoer worden aangetakt op de woning;
11. er wordt geen apart huisnummer toegestaan;
12. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dienen de aangebrachte woonvoorzieningen te worden verwijderd, dan wel dient de woonunit verwijderd te worden en dient het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig datgene te zijn wat mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan, dan wel via een afwijking als onder artikel 2, onder A van de beleidsregels mogelijk is.

Toelichting

Voor wat betreft het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan buiten de bebouwde kom voor bijbehorende bouwwerken bestaat geen noodzaak voor extra ruimte bij agrarische bedrijven. Deze bedrijven hebben reeds een aanzienlijk bouwperceel verkregen bij recht of middels een binnenplanse afwijking/wijziging.

Voor de overige bestemmingen kent het bestemmingsplan een specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken die, naast het vergunningsvrije deel, bij recht of middels een binnenplanse afwijking ruimte geeft om te voorzien in uitbreiding met een bijbehorend bouwwerk. Middels voorliggend beleid kan, onder voorwaarden, meer ruimte worden geboden voor bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4: Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 2, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, bijlage II Bor, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 meter, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

Voorwaarden:

1. het gebouw dient niet hoger te zijn dan 5 meter;
2. de oppervlakte van het gebouw dient niet groter te zijn dan 50 m²;
3. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
4. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Toelichting:

De gemeente neemt de wettelijke mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan over. De gebouwen die onder de werking van dit artikel vallen dienen een algemeen belang. Belangen van derden zullen niet snel onevenredig worden geschaad bij het afwijken t.b.v. deze bouwwerken onder genoemde restrictieve wettelijke eisen. Er dient echter altijd getoetst te worden aan de algemene afwegingscriteria. Bouwwerken voor infrastructuur en openbare voorzieningen tot 3 meter hoogte en 15m² kunnen in veel gevallen vergunningvrij worden opgericht.

Artikel 5: Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 3, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 10 meter, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

Voorwaarden algemeen:

1. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van reclame-uitingen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 meter bedraagt.
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 meter bedragen;
4. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
5. voor overkappingen gelden de onderstaande extra beperkende regels;
6. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
7. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Voorwaarden voor overkappingen binnen de bebouwde kom:

1. overkappingen mogen in de gebieden die op de plankaart zijn gelegen binnen de 'grens beschermd dorpsgezicht' niet minder dan 4 meter en daarbuiten niet minder dan 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande overkapping tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
3. overkappingen, indien gelegen aan een openbare weg, groen, of water, dienen op minimaal 1 meter uit de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbehorend bouwwerk tot de achterste perceelgrens indien deze minder dan 1 meter bedraagt;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

Voorwaarden voor overkappingen buiten de bebouwde kom:

1. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
2. het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

Toelichting:

Bovenstaande bevoegdheid wordt veelal toegepast bij overkappingen bij woningen. Een overkapping dient te voldoen aan de voorschriften voor bijbehorende bouwwerken genoemd in artikel 2, of in voorkomend geval artikel 3 van deze beleidsregels. Daarom zijn hiervoor uitgebreidere regels opgenomen. In zijn algemeenheid speelt de omgeving een belangrijke rol.

Artikel 6: Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding**Wettelijk kader**

Artikel 4, lid 4, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

Voorwaarden:

1. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
2. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Toelichting:

De gemeente neemt de wettelijke mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan over. Van bovenstaande afwijkingsbevoegdheid wordt sporadisch gebruik gemaakt. De omgeving speelt een belangrijke rol. Er is reeds veel vergunningvrij mogelijk. Er bestaat geen noodzaak om een nadere beleidsregel te formuleren.

Artikel 7: Antenne-installatie**Wettelijk kader**

Artikel 4, lid 5, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking een antenne-installatie, mits wordt voldaan aan de eis: niet hoger dan 40 meter.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor antenne-installaties worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

Voorwaarden:

1. nieuwe antenne-installaties moeten op bestaande masten worden geplaatst (site-sharing);

2. indien site-sharing niet mogelijk is, dient dit door de aanvrager/operator te worden onderbouwd. In dat geval moet worden beoordeeld of de volgende situatie van toepassing is: kunnen de antenne-installaties op bestaande bouwwerken, zoals windmolens, hoogspanningsmasten, gebouwen worden geplaatst? Ook de bestaande sirenemasten bieden mogelijkheden;
3. uitsluitend indien het voorgaande, door de aanvrager/operator nader gemotiveerd, niet mogelijk is, kan het plaatsen van een nieuwe antennemast worden overwogen. Hierbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:
 - a. een antennemast mag niet hoger zijn dan 40 meter;
 - b. aangetoond moet worden dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit. Dit om te voorkomen dat het plaatsingsverzoek het gevolg is van een weigering in een aangrenzende gemeente;
4. een antennemast dient in het stedelijk gebied te worden geplaatst. Daarbij gaat:
 - a. de eerste voorkeur uit naar bedrijfsterreinen;
 - b. de tweede voorkeur uit naar plaatsing nabij verticale elementen. In een beschermd dorpsgezicht is plaatsing van een antennemast uitgesloten;
5. indien de aanvrager/operator aantoont dat plaatsing in het stedelijk gebied niet mogelijk is en uiteindelijk plaatsing van de antennemast toch in het landelijk gebied dient plaats te vinden, dan gelden de volgende voorwaarden:
 - a. een antennemast mag niet in (grootschalig) open gebied of in natuurgebied worden opgericht;
 - b. een antennemast dient bij voorkeur te worden gesitueerd in de directe nabijheid van infrastructuur (bijvoorbeeld bij knooppunten van wegen, viaducten, bruggen en dergelijke).
6. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
7. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Toelichting

Vergunningvrij is het plaatsen van veel antenne-installaties reeds geregeld. Wanneer een antenne-installatie niet past binnen de vergunningvrije regels, wordt er naar gestreefd om antennes te concentreren door middel van site-sharing op bestaande masten of bestaande hoge gebouwen. Pas als overduidelijk is aangetoond dat dit niet kan, kan over plaatsing van nieuwe antenne-installaties of antennedragers worden nagedacht. De omgeving speelt een belangrijke rol.

Artikel 8: Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 6, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking een installatie

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

Gemeentelijk beleid

De afwijkingmogelijkheden voor installaties bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

1. de noodzaak dient te worden aangetoond;
2. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
3. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Toelichting

Van bovenstaande afwijkingsbevoegdheid wordt sporadisch gebruik gemaakt. De omgeving speelt een belangrijke rol. In elk geval dient de noodzaak te zijn aangetoond en dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

Artikel 9: Installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 7, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking 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.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingmogelijkheden voor installaties bij een agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

Er wordt niet meegewerkt aan een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan voor een installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie 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.

Toelichting

Aangezien de bestemmingsplannen voldoende mogelijkheden bieden voor installaties bij agrarische bedrijven voor productie voor duurzame energie, wordt er geen omgevingsvergunning voor een kruimelgeval verleend voor dergelijke installaties.

Artikel 10: Evenementen

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 8, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komen in aanmerking het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor evenementen worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

Voorwaarden:

1. het gebruik voor het evenement is in overeenstemming met de aard en schaal van het gebouw en/of de te benutten ruimte en de omgeving;
2. er ontstaat geen onevenredige aantasting voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
3. er wordt voorzien in een toereikende oplossing voor ontsluiting en parkeren;
4. er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het oogpunt van milieu, openbare orde en veiligheid;
5. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
6. bij terugkerende evenementen dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Toelichting

Naast een evenementenvergunning op basis van de APV zijn bepaalde evenementen, vanwege het gebruik van gronden in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan, ook omgevingsvergunningplichtig. Welke gevallen dit zijn blijkt vooral uit jurisprudentie, de begrippen kortdurend en incidenteel zijn hierbij leidend.

Bij de beoordeling van het aspect geluidshinder wordt aangesloten bij het vigerende beleid dat de gemeente hanteert inzake evenementen.

Artikel 11: Gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inbandige gebruiksactiviteiten

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 9, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inbandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. binnen de bebouwde kom, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m².

Gemeentelijk beleid

De afwijkingsmogelijkheden voor het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inbandige gebruiksactiviteiten worden in onderstaande beleidsregels beperkt:

A. Voorwaarden algemeen:

1. binnen de bebouwde kom;
2. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
3. er dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria (artikel 1 van de beleidsregels);
4. er dient een exploitatieovereenkomst en/of een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

B. Voorwaarden bedrijven en detailhandel:

1. er dient te worden voldaan aan de algemene regels uit artikel 11 onder A van de beleidsregels;
2. de (woon)functie wordt in overwegende mate gehandhaafd. Dit betekent dat:
 - de (woon)functie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - de activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inbandig mogen worden verricht;
 - degene die de gebruiker is van de woning (het pand) ook degene moet zijn die het bedrijf uitoefent;
3. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het (woon)milieu opleveren, dan wel geen afbreuk doen aan het karakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
 - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende omgeving;
 - de bedrijvigheid uitsluitend is toegestaan indien deze gelijk is of gelijk is te stellen aan een dienstverlenend bedrijf of een bedrijf uit categorie 1 of 2 zoals genoemd in de meest actuele VNG uitgave "bedrijven en zonerings";
 - er dient voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig te zijn en bij voorkeur dient te worden geparkeerd op eigen terrein. Hierbij is de mate van intensiteit van het gebruik en het verwachte aantal bezoekers een belangrijke afweging;

- reclame-uitingen dienen esthetisch te passen binnen de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is. Ook mag de reclame geen hinderlijke vormen aannemen;
4. de ruimtelijke uitstraling in de omgeving wordt in acht genomen. Dit betekent dat:
- er dient voldoende ruimte rondom de bebouwing te zijn;
 - de naastgelegen bebouwing is op geruime afstand gelegen;
 - de verkeersaantrekkende werking zal niet veel invloed op de omgeving hebben.

C. Voorwaarden internetwinkels:

de voorwaarden voor bedrijven en detailhandel gelden onverkort voor een internetwinkel die beoogd vanuit een woning wordt uitgeoefend.

D. Voorwaarden Bed & Breakfast:

1. er dient te worden voldaan aan de algemene regels uit artikel 11 onder A van de beleidsregels;
2. de (woon)functie wordt in overwegende mate gehandhaafd;
3. de woning wordt door de hoofdgebruiker bewoont en de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf;
4. er is geen sprake van hinder voor naastgelegen (woon)percelen;
5. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. het eventuele bijbehorend bouwwerk staat in de directe nabijheid van het hoofdgebouw en heeft een duidelijke relatie met het hoofdgebouw;
7. de bed & breakfast accommodatie blijft beperkt tot een omvang van maximaal 3 kamers en maximaal 6 personen;
8. de bed & breakfast accommodatie functioneert niet als zelfstandige wooneenheid, waartoe realisatie van een keuken niet is toegestaan;
9. het parkeren vindt plaats op eigen erf;
10. er is sprake van een verkeersontsluiting van voldoende omvang.

E. Voorwaarden theeschenkerij:

1. er dient te worden voldaan aan de algemene regels uit artikel 11 onder A van de beleidsregels;
2. de (woon)functie wordt in overwegende mate gehandhaafd;
3. er is geen sprake van hinder voor naastgelegen (woon)percelen;
4. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. het parkeren vindt plaats op eigen erf;
6. er is sprake van een verkeersontsluiting van voldoende omvang.

F. Voorwaarden mantelzorg/Wmo:

1. er dient te worden voldaan aan de algemene regels uit artikel 11 onder A van de beleidsregels;
2. er op het perceel een (dienst/bedrijfs)woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende grond toelaatbaar is;
3. de specifieke beleidsregels voor bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg/Wmo, zoals opgenomen onder artikel 2 onder A en B van de beleidsregels dienen in acht te worden genomen;
4. na beëindiging van de mantelzorg/Wmo situatie dient het oorspronkelijke gebruik teruggebracht te worden.

G. Voorwaarden tijdelijke werknemers / kamerverhuur:

1. er dient te worden voldaan aan de algemene regels uit artikel 11 onder A van de beleidsregels;
2. er ontstaat geen onevenredige druk op de leefomgeving;
3. er vindt bewoning van een woning plaats door maximaal 4 personen geen huishouden vormend, dan wel 1 huishouden inclusief 3 personen geen onderdeel uitmakend van dit huishouden;
4. er vindt in maximaal 10 % van de panden in een straat verhuur van de woning ten behoeve van nachtverblijf voor tijdelijke werknemers / kamerverhuur plaats.

Toelichting

Bovenstaande afwijkingsmogelijkheid is zeer verstrekkend en wordt binnen de bebouwde kom veelvuldig door gemeenten toegepast. Een aantal veel voorkomende onderwerpen die met deze afwijkingsmogelijkheid worden vergund, worden hierboven ingekaderd.

Ad A) voorwaarden algemeen

Onder deze afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van bouwwerken kunnen veel gebruiken vallen. Zo valt te denken aan gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en het afwijken van een horeca categorie. Omdat op voorhand niet te voorzien is welk gebruik zal worden aangevraagd en wat eventueel toelaatbaar is, is er geen limitatieve lijst opgenomen en zal elk geval afzonderlijk beoordeeld worden. Een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden worden genoemd onder sub B t/m G van dit artikel.

Ad B) bedrijven en detailhandel

Tegen het samengaan van kleinschalige economische activiteiten met de woonfunctie bestaan geen bezwaren. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid (ondergeschikt aan de woonfunctie, overlast omgeving) in de hand kan worden gehouden. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt.

Ad C) Internetwinkels

In beginsel wijkt de afweging met betrekking tot internetwinkels niet af van die bedrijven en detailhandel. De ruimtelijke uitstraling (aard, omvang en intensiteit) van een internetwinkel bepaalt of dit gebruik op een perceel is toegestaan. De bestuursrechters kijken vooral hoe de internetwinkels hun activiteiten verrichten. Zodra er op een perceel sprake is van opslag of uitstallen van goederen, of er is een showroom aanwezig, dan luidt al gauw de conclusie dat er sprake is van detailhandel. Zijn deze fysieke aspecten niet aanwezig, dan is de internetwinkel vaak wel toegestaan.

Ad F) Mantelzorg

Als er sprake is van inwoning en wanneer er geen aanpassingen aan de woning worden verricht waardoor een tweede zelfstandige woonruimte kan ontstaan, dan is dit altijd toegestaan.

Ad G) Tijdelijke werknemers / kamerverhuur

Er bestaat behoefte aan het creëren van mogelijkheden voor verhuur van panden aan tijdelijke werknemers / kamerverhuur.

Voor kamerverhuur aan 4 personen of minder is sprake van 'normaal gebruik van een woning' en zijn geen strengere brandveiligheidseisen van toepassing.

Voor verhuur van panden aan tijdelijke werknemers / kamerverhuur zal een maximum percentage van 10% van de panden per straat worden opgenomen om daarmee een te grote druk op de leefomgeving en een te hoge parkeerdruk in een bepaald gebied te voorkomen.

Artikel 12: Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Wettelijk kader

Artikel 4, lid 10, bijlage II Bor: Voor toepassing van een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo) komt in aanmerking 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.

Gemeentelijk beleid

De gemeente werkt niet mee aan een afwijking van het bestemmingsplan om een recreatiewoning om te zetten in een reguliere woning.

Toelichting

Loppersum is een krimpgemeente. Prioriteit heeft de komende jaren, dat de aantallen woningen afnemen.

Artikel 13: Planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst

Bij het verlenen van toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan, overeenkomstig de artikelen 2 tot en met 12 van deze beleidsregel, dient overeenkomstig artikel 6.1 Wro een planschadeovereenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Er is geen wet die een exploitatieovereenkomst verplicht. Artikel 6.12 Wro verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij... Nadere uitwerking in de bedoelde Amvb staat in artikel 6.2.1 Bro. Uit de toelichting van de wet en de Amvb en uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever bedoeld heeft dat gemeenten zo veel mogelijk kiezen voor een "tenzij...", door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Dit is de mogelijkheid om verhaal van kosten anderszins te verzekeren (artikel 6.12.2.a Wro).

Artikel 14: Hardheidsclausule

Er wordt alleen een afwijking van de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden (kruimelgevallen) verleend in de te onderscheiden categorieën indien strikte toepassing van de onder artikel 2 tot en met 12 genoemde beleidsregels leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. De dringende noodzaak om van deze hardheidsclausule gebruik te kunnen maken, dient te zijn aangetoond.

4. WANNEER AFWIJKING?

4.1 Wanneer afwijking?

Aan plannen die afwijken van het bestemmingsplan, maar passen binnen het beleid zoals geformuleerd in de voorliggende notitie, kan medewerking worden verleend. De mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een kruimelgeval te verlenen is geen verplichting, maar een bevoegdheid van het college. Medewerking aan een aanvraag om afwijking en het daarvoor te nemen afwijkingenbesluit dient in elk geval afzonderlijk te worden gemotiveerd. Toetssteen is de ruimtelijke, functionele en milieukundige inpasbaarheid van de aanvraag.

Aan een (bouw)plan dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, wel valt onder artikel 4 bijlage II Bor, maar niet past binnen het beleid zoals neergelegd in deze beleidsregels, wordt geen medewerking verleend. Per plan dient de weigering te worden gemotiveerd.

4.2 Bijzondere gevallen/uitzonderingen op het beleid

Het bovenstaande laat onverlet dat het bij dringende redenen mogelijk is in sommige gevallen een uitzondering te maken op de geformuleerde beleidsregels voor 'normale gevallen'. Deze uitzonderingsmogelijkheid is opgenomen onder artikel 14 van de beleidsregels (hardheidsclausule). Een dergelijke uitzondering van het beleid vraagt om een meer uitgebreide motivering.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor zover de aanvraag om afwijking van dringende aard is en een invulling beoogt die in milieukundige, functionele en ruimtelijke zin goed inpasbaar is in de bestaande omgeving. Het moet gaan om een geval waarbij de bestaande situatie en/of hetgeen waarop de aanvraag betrekking heeft dusdanig uniek is dat daarin niet wordt voorzien in het voorliggende afwijkingenbeleid, dan wel zodanig individueel bepaald zijn dat het niet goed mogelijk is hiervoor op voorhand beleid te formuleren.

Uitzonderingen van het beleid in hoofdstuk 3 mogen niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van belangen. Daarvan is in ieder geval sprake als het maken van een uitzondering een grotere aantasting veroorzaakt van de betrokken belangen dan een situatie waarbij het beleid wel gevolgd wordt. In het besluit om het afwijkingenbeleid niet te volgen dient tevens aangegeven te worden in hoeverre de uitzondering doorwerkt voor toekomstige gevallen. Ofwel, er moet worden nagegaan in hoeverre de uitzondering kan leiden tot (ongewenste) precedentwerking.

5 ONDERBOUWING BESLUIT

De onderbouwing van een besluit tot het verlenen of weigeren van een afwijkingaanvraag heeft een vaste vorm. Deze onderbouwing omvat de volgende onderdelen:

- probleembeschrijving: hierin wordt ingegaan op de initiatiefnemer, de vraag, de achtergronden van de vraag, de noodzaak en de situatie waarbinnen de vraag zich afspeelt;
- beeld: in dit onderdeel wordt ingegaan op de huidige situatie (onder ander ruimtelijk, functioneel en milieukundig) en het huidige en eventueel in ontwikkeling zijnde beleid. Er wordt verwezen naar beleidsartikel 1 en naar het relevante beleidsartikel;
- oordeel: in dit onderdeel wordt ingegaan op de afweging, waarbij de vraag wordt gekoppeld aan de situatie en wordt afgezet tegen het huidige beleid;
- besluit: in dit onderdeel worden de conclusies gegeven.

BIJLAGE 1: BEGRIPSBEPALINGEN

Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten waaronder mede wordt begrepen een kapper, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepen c.q. het uitoefenen van ambachtelijke -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, door de bewoner en enkele andere personen in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, welke op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

Agrarisch bouwperceel:

aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

Agrarische biomassavergisting:

biogaswinning waarbij hetzij voor minimaal 50% gebruik wordt gemaakt van mest afkomstig van het betreffende agrarische bedrijf of cosubstraten, hetzij het product, waaronder restproduct, voor minimaal 50% wordt gebruikt op het betreffende agrarische bedrijf.

Antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Awb:

Algemene wet bestuursrecht.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

Bed & Breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Bedrijf:

inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid.

Bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

Bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

Bedrijfswoning:

woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid, gelet op de bestemming van een gebouw of een terrein, noodzakelijk is.

Beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

Bestaand bouwwerk:

de (bouw-)hoogte, afstand en vorm van het bouwwerk of het aantal (woningen), dat ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd.

Bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van het gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

Biomassavergisting:

het bedrijfsmatig produceren van duurzame energie door het bewerken van producten, afvalstoffen en residuen van de landbouw (inclusief plantaardige en dierlijke stoffen), de bosbouw en aanverwante bedrijfstakken, alsmede de afbreekbare fractie van industrieel en huishoudelijk afval.

Bor:

Besluit omgevingsrecht.

Bos:

vlakvormig element met bosbeplanting van minimaal één hectare.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten en dat is ingericht ten dienste van de aan deze bebouwing gegeven bestemming.

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

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.

Café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

Cafeteria snackbar:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

Carport:

een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten en met maximaal 3 wanden is omsloten.

Cultuurgrond:

grond bedoeld voor het kweken van gewassen ten behoeve van landbouw of veeteelt.

Cultuurhistorie:

fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds als ondergronds, met het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

Daghorecavoorzieningen:

voorzieningen die zijn gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en zwak- en niet alcoholische dranken gedurende de periode van 09.00 tot 18.00 uur.

Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

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.

Dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, fitnesscentra, reparatiebedrijfjes voor

kleine consumentenartikelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

Dienstwoning:

woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid, gelet op de bestemming van een gebouw of een terrein, noodzakelijk is.

Discotheek bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen.

Erf:

al dan niet bebouwd 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 bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Erker:

een trapeziumvormige, rechthoekige of halfronde ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek.

Extensieve dagrecreatie:

vorm van recreatief medegebruik van het agrarisch gebied of het natuurgebied waarbij het ruimtebeslag beperkt is, zoals wandelen, fietsen en vissen.

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

Groepsaccommodatie:

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor een groep of groepen van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben en waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke zalen en/of kamers.

Gevel:

een (deel van een) buitenmuur van een gebouw.

Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

Horeca, categorie I:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Horeca, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's.

Horeca, categorie III:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en de gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs.

Hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

Houtsingel:

met bomen en struiken begroeide strook langs een perceelafscheiding, waarbij de begroeiing zich niet bevindt op een aarden wal.

Houtteelt:

bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die hier in principe tijdelijk voor worden gebruikt en waarvoor ontheffing is verleend op grond van artikel 6, tweede lid, van de Boswet.

Houtwal:

door mensen opgeworpen, langgerekte aarden wal met daarop onderbegroeiing.

Huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen; vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding.

Inwoning:

wonen in een woning, passend binnen het begrip huishouden.

Kamerverhuur:

gebruik van een gebouw of deel van een gebouw met onzelfstandige woonruimten.

Kleinschalig kamperen:

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen.

Kampeermiddel:

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter.

Kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.

Landschappelijke waarden:

essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard.

Landschapselementen:

elementen in het landschap, zoals een bos of bomen, een weg, een sloot of kerktoren.

Maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, zorgvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Manege:

een bedrijf waarin de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructies aan derden met het oog op recreatief gebruik van paarden/pony's en het bieden van huisvesting aan die paarden/pony's.

Mantelzorg:

het bieden van langdurige en onbetaalde zorg aan een chronisch zieke, een persoon met een lichamelijke en/of geestelijke beperking of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis.

Mestbassin:

een reservoir, bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal.

Mestfoliebassin:

een mestbassin, uitgevoerd als een met folie beklede grondput, met of zonder omdijking.

Mestsilo:

bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een mestbassin, niet zijnde een foliebassin, mestzak of mestkelder en geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein.

Mestzak:

mestbassin, geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein, voornamelijk opgebouwd uit kunststoffolies, waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen.

Normaal onderhoud:

het onderhoud dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

Onzelfstandige woonruimte:

bij een onzelfstandige woning moeten één of meerdere van de voorzieningen keuken, douche en toilet gedeeld worden met de andere bewoners.

Openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, 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 uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten.

Paardrijbak:

Buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining.

Peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk (direct) aan een weg of trottoir grenst: de hoogte van de weg of het trottoir ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil van het oppervlaktewater;

4. een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

Pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten.

Permanente bewoning:

het gebruik van een recreatiewoning als feitelijk hoofdverblijf.

Portocabin:

een (prefab) verplaatsbare unit met een woonfunctie.

Recreatiewoning:

een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

Restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

Risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtingwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Sleufsilos:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in of op het land voor de opslag van mest of groenvoer.

Theeschenkerij:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

Toegangsportaal:

onmiddellijk aan een ingang grenzende ruimte, waardoor men een gebouw binnentreedt.

Tuin:

grond die niet tot het erf behoort, maar wel deel uitmaakt van de woonomgeving en is ingericht als sier- of gebruikstuin, inclusief de op deze grond aanwezige afscheidingen.

Veiligheidszone:

een strook grond of water en de zich boven deze strook bevindende ruimte aan het gebruik waarvan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van personen en functies.

Voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, niet zijnde een uitbouw, of, indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen buitenmuur die het meest in het oog springt als voorzijde van een gebouw.

Voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Vrij beroep:

een dienstverlenend beroep, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijk uitwerking of uistraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is; hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie.

Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Windmolen:

molen die door de wind wordt aangedreven, anders dan een windturbine.

Windturbine:

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit.

Wmo:

Wet maatschappelijke ondersteuning.

Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

Wonen:

gehuisvest zijn van een huishouden in een woning.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Zelfstandige woning:

een woning met een eigen toegang, waarbij keuken, douche en toilet niet gedeeld hoeft te worden met andere bewoners van het pand.

Zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen, achter (het verlengde van) de voorgevel.

- a. Beschermd zijerf: een zijerf dat overwegend is aangeduid met een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken niet, of alleen met afwijking van het bestemmingsplan, is toegestaan, zoals de bestemming Tuin.
- b. Niet beschermd zijerf: zijerf dat overwegend is aangeduid met een bestemming waar het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals de bestemming wonen.

Zijgevel:

de meest naar de perceelsgrens gerichte buitengevel van een gebouw die haaks of in een andere forse hoek staat op de voorgevel van een gebouw.

BIJLAGE 2: WIJZE VAN METEN

2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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;

De hoogte van windturbines:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (o).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Titel

Deze notitie wordt aangehaald als: Beleidsregels kleine buitenplanse planologische afwijkingsmogelijkheden 'afwijkingenbeleid kruimelgevallen Gemeente Loppersum'.

Aldus vastgesteld op: 23 oktober 2012

Burgemeester.

Secretaris.

