

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Derde herziening
november 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
Hoofdstuk 2 Systematiek	4
2.1 Doel	4
2.2 Wettelijk kader	4
2.3 Schematisch overzicht vergunningen en afwijkingen	4
2.4 Reikwijdte	4
2.5 Leeswijzer	5
2.6 Toetsingswijze afwijkingenbeleid	5
Hoofdstuk 3 Algemene uitgangspunten	7
3.1 Bevoegdheid, bestemmingsplan en regels	7
3.2 De verschillende gebieden binnen de gemeente	7
3.3 Algemene uitgangspunten	8
Hoofdstuk 4 Specifieke beoordelingscriteria	11
4.1 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid	11
4.2 Buitenplanse kruimelgevallen	11
4.3 Buitenplanse uitgebreide afwijkingen (UPA's)	20
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	24
5.1 Algemeen	24
Bijlage I Begrippen	25
Bijlage II Lijst aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	27
Bijlage III Haalbaarheidscheck	28
Bijlage IV Nota inbreidingslocaties	35
Bijlage V Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten	36

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Met de invoering van deze wet zijn verschillende vergunningen vervangen door de omgevingsvergunning. Die vergunning kan betrekking hebben op verschillende activiteiten in het kader van de fysieke leefomgeving. Onder “activiteiten” worden onder andere bouwen en slopen verstaan, maar ook het gebruiken van een perceel of bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik wordt onder meer getoetst aan het bestemmingsplan. Als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan moet de omgevingsvergunning in beginsel worden geweigerd. In de Wabo is bepaald dat een aanvraag in dat geval van rechtswege een verzoek is om van het bestemmingsplan af te wijken. Burgemeester en wethouders moeten vervolgens afwegen of zij hieraan medewerking willen verlenen. Het gaat bij het afwijken van het bestemmingsplan om een bevoegdheid en niet om een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen de aanvraag om vergunning weigeren indien medewerking ongewenst is.

Deze beleidsnotitie geeft inzicht in welke gevallen burgemeester en wethouders wel of niet bereid zijn medewerking te verlenen aan een verzoek tot het afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Systematiek

2.1 Doel

Het doel van het afwijkingenbeleid is het bieden van een duidelijk, actueel en flexibel kader voor inwoners en organisaties voor en over de wijze waarop binnen de gemeente Kaag en Braassem wordt omgegaan met verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan.

2.2 Wettelijk kader

De bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau worden bepaald door (1) de ter plaatse geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen en (2) de mogelijkheden op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor, artikelen 2, 3 en 4 van Bijlage II) alsmede artikel 2.12 van de Wabo.

2.3 Schematisch overzicht vergunningen en afwijkingen

Wanneer een bouwplan of ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan en niet valt onder de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, zijn er drie manieren om van het bestemmingsplan af te wijken. Deze zijn beschreven in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1°, 2° en 3° van de Wabo.

Binnenplanse afwijkingen (onder 1°)

Hier regelt de Wabo het afwijken met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Hiervoor geldt de reguliere procedure.

Kleine buitenplanse afwijkingen ook wel “kruimelafwijkingen” genoemd (onder 2°)

De Wabo regelt dat, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verleend kan worden in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Hiermee wordt verwezen naar de ‘kruimelgevallenlijst’ van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Hiervoor geldt de reguliere procedure.

Uitgebreide buitenplanse afwijkingen ook wel “UPA’s” genoemd (onder 3°)

Hier worden de overige afwijkingen geregeld. Aan deze afwijkingen kan medewerking worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure en is in beginsel een Verklaring Van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad (hierna: VVGB) vereist.

2.4 Reikwijdte

De voorliggende beleidsnota ziet op het toepassen van alle drie genoemde categorieën. In grote lijnen zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in actuele bestemmingsplannen overgenomen. Aangezien de bestemmingsplannen uit diverse jaren dateren, zijn er zowel inhoudelijk als qua systematiek verschillen. Dit verschil komt voort uit gewijzigd inzicht, gewijzigd beleid en gewijzigde wet- en regelgeving. De beleidswens is om een meer uniform beleid ten aanzien van bouw- en gebruiksmogelijkheden vast te stellen. Met de voorliggende beleidsnota kan aan bepaalde (kleinschalige) ruimtelijke en functionele ontwikkelingen met een relatief eenvoudige procedure medewerking worden verleend. In zekere zin is het afwijkingenbeleid tevens een ‘vangnet’ voor die gebruiks- en bouw mogelijkheden, waarin sommige bestaande regelingen zoals bestemmingsplannen nog niet voorzien, maar waarvoor medewerking toch afweegbaar is. Hiermee kan met het afwijkingenbeleid worden voorgesorteerd op toekomstige actualisaties van bestemmings- of omgevingsplannen.

Naast de binnenplanse afwijkingen in de bestemmingsplannen zijn in artikel 4 van Bijlage II bij het Bor 11 categorieën van gevallen genoemd, waarbij deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast kan aan overige gevallen medewerking verleend worden mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De wet geeft de gemeente beleidsvrijheid in de wijze van toepassing van deze bevoegdheid en legt niet vast wanneer de gemeente een vergunning al dan niet moet verlenen. Het besluit om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen dient altijd gemotiveerd te worden en mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Omdat het toepassingsbereik van deze bevoegdheid in potentie zeer groot is, is het wenselijk om duidelijke kaders op te stellen voor het gebruik ervan. Om die reden is de voorliggende beleidsnota opgesteld. Met toepassing hiervan kan de gemeente voor veel voorkomende categorieën van gevallen motiveren en besluiten om al dan niet een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a te verlenen. Tevens is voorzien in de mogelijkheid om beleidsaanpassingen door te voeren of aanvullingen te doen op bepaalde beleidsthema's.

2.5 Leeswijzer

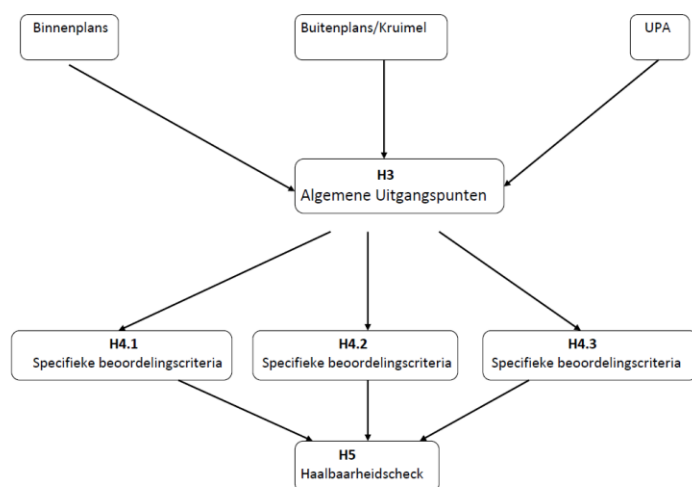
In de voorgaande paragrafen zijn de aanleiding (par. 1.1), het doel, het wettelijk kader en de reikwijdte (par. 2.1 t/m 2.2) van het voorliggende afwijkingenbeleid beschreven. Inhoudelijk is het afwijkingenbeleid opgenomen in de hoofdstukken 3, 4 en 5. In hoofdstuk 3 zijn de gebiedsindeling en de algemene uitgangspunten opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn vervolgens specifieke criteria opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn criteria opgenomen voor beantwoording van de vraag of het initiatief ook haalbaar is. In de bijlagen zijn de begripsbepalingen en een nadere toelichting over verschillende onderdelen van het beleid opgenomen. Dit zijn hulpmiddelen om het beleid te verduidelijken.

2.6 Toetsingswijze afwijkingenbeleid

De aanvrager van een omgevingsvergunning kan op de volgende wijze lezen hoe de aanvraag wordt getoetst:

1. Stap 1: Bepalen binnen welk gebied de locatie valt: bedrijventerrein, woongebied, buitengebied of glastuinbouwgebied (hoofdstuk 3);
2. Stap 2: Toetsen of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan algemene uitgangspunten zoals opgesomd in paragraaf 3.2 van hoofdstuk 3;
3. Stap 3: Toetsen of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de specifieke beoordelingscriteria zoals opgesomd in hoofdstuk 4;
4. Stap 4: Toetsen of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening door de Haalbaarheidscheck te doorlopen zoals opgenomen in paragraaf 5.2 in hoofdstuk 5.

Stroomschema



Deze beleidsnotitie bestaat dus enerzijds uit een kwantitatieve toets, die is gebaseerd op de uitgangspunten die burgemeester en wethouders kiezen om af te willen wijken van het bestemmingsplan en de mogelijkheden die de wet daarvoor biedt. Deze toets is in hoofdstuk 3 in de algemene uitgangspunten opgenomen. Voor ontwikkelingen die vallen onder de categorieën van artikel 4, Bijlage II van het Bor zijn specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Anderzijds kent dit beleidsdocument de kwalitatieve toets, die de voorgenomen afwijking langs een meetlat legt waarbij de diverse aspecten die een rol spelen bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening zo volledig mogelijk worden afgewogen (haalbaarheidstoets in hoofdstuk 5). Deze toets zal uitgevoerd worden voor alle afwijkingen van het bestemmingsplan, zowel klein als groot, zowel ondergeschikt als ingrijpend. De kwalitatieve toets ziet op de haalbaarheid van het plan terwijl de kwantitatieve toets de planologische wenselijkheid zeker stelt.

Iedere aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestaande bestemmingsplan zal dus zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve toets uit de hoofdstukken 3, 4 en 5 met goed gevolg moeten doorstaan. Echter, strijdigheid met een van de algemene uitgangspunten betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is of dat er sprake is van een strijdigheid met dit beleid, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen. In hoofdstuk 3 wordt deze wijze van toetsing nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Algemene uitgangspunten

3.1 Bevoegdheid, bestemmingsplan en regels

Het bestemmingsplan, de regels en het beleid zijn er niet om de regels of het beleid zelf. Het gaat om wat er mee beoogd wordt. Het college is bevoegd om binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders van het bestemmingsplan en de beheersverordeningen af te wijken; het is geen plicht. Het college spreekt in dit beleid zijn intentie uit om in beginsel van het bestemmingsplan en de regels daarin af te willen wijken, mits dat in lijn ligt met de uitgangspunten waar de gemeente voor staat. Het college wil nadrukkelijk niet de regels als leidend beschouwen, maar de algemene uitgangspunten als basis ofwel vertrekpunt nemen als houvast bij de beoordeling van initiatieven.

Dit beleidsstuk bevat naast de algemene uitgangspunten ook regels (specifieke beoordelingscriteria), maar ook daarbij geldt dat het niet om die regels op zich gaat, maar om het doel wat deze beogen. De regels dienen ook te worden gezien in het kader van de gekozen algemene uitgangspunten. Het gaat uiteindelijk om de ruimtelijke kwaliteit. Dit beleidsstuk probeert inzicht te geven in wat de ruimtelijke kwaliteit is die het college nastreeft, welke aspecten een rol spelen en waarom bepaalde keuzes gemaakt worden.

3.2 De verschillende gebieden binnen de gemeente

De gemeente Kaag en Braassem kan onderverdeeld worden in vier verschillende gebieden: Buitengebied, Woonkernen, Bedrijventerreinen en Glastuinbouwgebieden. De Bedrijventerreinen betreffen De Lasso, de Drechthoek en Veenderveld. Bij de Glastuinbouwgebieden wordt ervoor gekozen om aan te sluiten bij de provinciale kaart 'Teeltgebieden (kaart 3 van de Verordening Ruimte 2017). Voor de grens tussen buitengebied en woonkernen is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de vraag of er sprake is van bestaand stads- en dorpsgebied.

Uit de aard van die gebieden volgen andere accenten en daardoor ook andere doelen.

1) Buitengebied

In het buitengebied is het behoud van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Enerzijds vanuit natuur- en de landschapswaarde, anderzijds vanuit het recreatieve belang. Tegelijkertijd is het buitengebied ook een productielandschap voor de agrarische sector. Uitgangspunt is daarom dat bebouwing zich moet beperken tot het bouwvlak. Alleen voor de agrarische sector is bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bebouwing dient dan wel aan te sluiten bij het bouwvlak, zodat het open landschap zoveel mogelijk open blijft.

2) Glastuinbouwgebieden

In glastuinbouwgebieden ligt het accent primair op glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen zoals waterberging, gietwaterbassins, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bedrijfswoningen, bedrijfsruimten, infrastructuur en ruimtelijke inpassing. Meer verstedelijking of andere functies dan glastuinbouw zijn binnen dit gebied niet wenselijk en bovendien, gelet op het provinciale beleid, niet haalbaar.

3) Bedrijventerreinen

Doel is de economische activiteiten op bedrijventerreinen te stimuleren en leegstand te voorkomen. Zaken die dat belemmeren zullen niet toegestaan worden, zoals bijvoorbeeld huisvesting van arbeidsmigranten of extra bedrijfswoningen. Detailhandel wordt in beginsel niet toegestaan, omdat dat tot leegstand in de dorpscentra leidt. Juist voor het behoud van de levendigheid in een dorp is het van belang dat er geen oneerlijke concurrentie ontstaat op

een bedrijventerrein. Alleen voor niet-centrumgerichte detailhandel (groothandel, bouwmarkt, auto's etc.) is een plek op bedrijventerreinen.

4) Woonkernen

Mensen wonen dicht op elkaar en de ruimte is schaars. Toch vinden hier vaak bouwinitiatieven plaats; mensen willen hun woning uitbouwen. Een bouwplan in de achtertuin legt beperkingen op aan de omgeving, veelal burens. Bouwen in de voortuin heeft impact op de openbare ruimte. De balans tussen deze belangen is leidend. Een woonkern moet een goed en gezond woon- en leefklimaat voor iedereen zijn. Tegelijkertijd speelt ook de woningmarktproblematiek en gebrek aan doorstroming een rol. Enerzijds wil het college meer vrijheid geven aan particulieren, anderzijds is het college ook van mening dat burens, omwonenden en het algemeen belang niet onevenredig gehinderd mogen worden. Die balans moet bewaakt worden.

3.3 Algemene uitgangspunten

Vanuit deze gedachten en de accenten per deelgebied zijn de volgende uitgangspunten uiteengezet. De grondgedachte om wel of niet mee te willen werken aan het afwijken van het bestemmingsplan vloeit voort uit de vraagstelling of er sprake is van een strijdigheid met onderstaand geformuleerde uitgangspunten. Er dient derhalve een onderscheid te worden gemaakt tussen de toepasselijkheid van de uitgangspunten en een mogelijke strijdigheid met de uitgangspunten.

Bij strijdigheid met een van de algemene uitgangspunten leidt dat in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen. Zijn alle algemene uitgangspunten niet van toepassing op het initiatief en bestaat er met geen van de uitgangspunten een strijdigheid, dan dient te worden uitgegaan van een positieve grondhouding. Na toetsing aan onderstaande uitgangspunten dient vervolgens getoetst te worden aan de specifieke beoordelingscriteria in hoofdstuk 4, waarna de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5 nog uitgevoerd moet worden.

De algemene uitgangspunten van de gemeente Kaag en Braassem zijn als volgt:

1. Algemene doelstellingen

- Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking.
- Als het initiatief past binnen de binnenplanse afwijkmogelijkheden, voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden in het bestemmingsplan en voldoet aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5. Als het initiatief past binnen de afwijkmogelijkheden van artikel 4, bijlage II van het Bor, niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

2. Fouten/beleidswijzigingen/experimenten

- Het initiatief heeft betrekking op een bestaande situatie die legaal is maar niet binnen de vigerende bestemming past en onbedoeld onder het overgangsrecht is gebracht.
- Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan door een overduidelijke fout in het bestemmingsplan.

- Indien in een nieuw(er) bestemmingsplan een nieuwe beleidslijn is ingezet ten opzichte van oudere bestemmingsplannen, geldt die nieuwe koers als uitgangspunt bij de beoordeling om af te wijken van oudere bestemmingsplannen.
 - Het initiatief past weliswaar niet binnen het geldende beleid, maar leidt tot een beleidswijziging die als gevolg van (het karakter van) het verzoek nodig is.
 - Het initiatief komt voort uit een door het bestuur besloten en omkaderd(e) experiment of pilot, bijvoorbeeld in het kader van Kernen in hun Kracht.
3. Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan
- Toename van het aantal woningen binnen het Glastuinbouwgebied en Bedrijventerreinen is niet toegestaan.
 - Toename van het aantal zelfstandige woningen binnen de Woonkernen en het Buitengebied is slechts mogelijk voor zover dit passend is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en voldoet aan de Ladder van de Duurzame Verstedelijking.
 - Toename van bedrijfswoningen is niet toegestaan voorzover dit niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De vraag of er sprake is van een noodzaak wordt beoordeeld door de Agrarische beoordelingscommissie.
 - Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m³ per woning.
 - Bij het vergroten van het hoofdgebouw wel of niet middels een bijbehorend bouwwerk mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd, tenzij nieuw beleid wordt ingezet in nieuwe(re) bestemmingsplannen of het bouwplantechnisch niet anders uitvoerbaar is.
 - Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn.
 - Bij (gemeentelijke en rijks-)monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten is in alle gevallen een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit vereist.
 - Woningbouw dient te voldoen aan de Nota Inbreidingslocaties¹ (Bijlage V).
4. Recreatie
- Aan een initiatief voor het vergroten van een recreatiewoning en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen wordt geen medewerking verleend.
 - Aan recreatieve initiatieven binnen Bedrijventerreinen en Glastuinbouwgebieden wordt geen medewerking verleend.
 - Een bed&breakfast is alleen toegestaan binnen de Woonkernen en het Buitengebied.
 - Aan logiesfunctie voor onder meer arbeidsmigranten op recreatie- of kampeerterreinen wordt geen medewerking verleend.
5. Uitbreiding van bedrijvigheid
- In beginsel wordt binnen een bestemmingsvlak en op Bedrijventerreinen meegewerkt aan uitbreiding van bedrijvigheid. Alleen voor de agrarische sector in het Buitengebied is bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk, als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
 - Nieuw te realiseren bebouwing buiten het bouwvlak dient aan te sluiten bij het bouwvlak, zodat het open landschap zo min mogelijk wordt aangetast.
 - Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient voor bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn.

¹ De herziening van de Nota Inbreidingslocaties zal in overweging worden genomen bij het opstellen van het omgevingsplan

- Aan andersoortige bedrijvigheid en/of uitbreiding daarvan anders dan glastuinbouw wordt binnen het glastuinbouwgebied geen medewerking verleend.
- Bedrijven aan huis is alleen toegestaan binnen de Woonkernen en het Buitengebied.
- Nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veeteelt is niet toegestaan. Bij de definitie van intensieve veeteelt wordt aangesloten bij de definitie van de Verordening Ruimte 2014.

6. Natuur

- Binnen de bestemming 'Natuur' worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Specifieke beoordelingscriteria

4.1 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Zoals in de algemene uitgangspunten is bepaald wordt aan de aanvraag van een omgevingsvergunning met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo) medewerking verleend als het initiatief voldoet aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten en voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden. Er bestaan geen specifieke beoordelingscriteria. Wel moet het initiatief voldoen aan de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5, omdat daaruit moet volgen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting: Er is voor gekozen om in deze gevallen een positieve grondhouding in te nemen voor het binnenplans afwijken, indien voldaan kan worden aan de beschreven randvoorwaarden, de algemene uitgangspunten en de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5. In afwijking van het voorheen geldende beleid is bijvoorbeeld de 10% regel derhalve toepasbaar bij het vergroten van het woongenot, met dien verstande dat de inhoud van 750m³ aan bebouwing niet wordt overschreden en de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw niet wordt verhoogd ten aanzien van het maximaal toelaatbare in het bestemmingsplan. Ook dienen de regels in hoofdstuk 4 gerespecteerd te worden. Dat betekent dat een vergroting van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan indien dit in strijd zou zijn met een van de in hoofdstuk 4 vermelde criteria. Opmerking verdient dat dit uitgangspunt niet betekent dat aan elk initiatief medewerking wordt verleend. De ruimtelijke aanvaardbaarheid, de gevolgen voor omwonenden maar ook mogelijke precedentwerking spelen nog altijd een belangrijke rol bij de beoordeling.

4.2 Buitenplanse kruimelgevallen

Aan verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van de 'kruimelgevallenregeling' (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo) wordt medewerking verleend voor zover er geen strijdigheid optreedt met de algemene uitgangspunten alsmede het in deze paragraaf bepaalde en het initiatief voldoen aan de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5. Uit deze toets moet blijken dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheid met een van de specifieke beoordelingscriteria binnen deze paragraaf leidt in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen.

Zijn er geen specifieke beoordelingscriteria genoemd en meldt het beleid dat *per geval beoordeeld moet worden, waarbij aangesloten wordt bij de regels zoals in deze paragraaf uiteengezet*, dan betekent dit dat voor dat betreffende initiatief nog beoordeeld dient te worden of er voor dat betreffende geval specifieke criteria zijn die meegewogen moeten worden. Vervolgens dient het initiatief getoetst te worden aan de haalbaarheidscheck uit hoofdstuk 5.

Aangezien de kruimelgevallenregeling slechts toegepast kan worden met toepassing van de in de wet bepaalde gevallen, worden de beleidsregels per artikellid besproken.

Artikel 4 bepaalt: Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12,

eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

LID 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.*

I Bijbehorende bouwwerken en uitbreiding voor de voorgevelrooilijn

Er wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van gebouwen of bouwwerken in het voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied. In beide gebieden bestaan afwijkmogelijkheden slechts voor de volgende bijbehorende bouwwerken, voor zover niet binnen beschermd dorpsgezicht gelegen:

- a. een luifel boven de voordeur;
- b. een erker met of zonder omkraging aan één zijkant;
- c. het bebouwen van de ruimte tussen de voorgevel van de woning en een vrijstaand schuurtje aan de voorste perceelsgrens, al dan niet in samenhang met het vergroten van de entree;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied.

Algemene regels

- De bijbehorende bouwwerken dienen functioneel verbonden te zijn met de woonbestemming.
- De plaatsing van de bijbehorende bouwwerken mag het uitzicht en de lichttoetreding van de (omliggende) woningen niet onevenredig belemmeren.
- Er dient altijd een vrije doorgang tot de voordeur gewaarborgd te blijven ten behoeve van bereikbaarheid en vindbaarheid door hulpdiensten (vrij doorgangsgebied).
- Er dient een toegangspad van ten minste 0,85 meter breed vanaf de straat tot de voordeur vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Bij overkappingen dient de minimale hoogte in het vrije doorgangsgebied 2,30 meter te bedragen.
- De verkeersveiligheid, zoals zicht op in- en uitritten, mag niet onevenredig verslechteren.

Voor- en zijerfgebied specifiek

a. Een luifel boven de voordeur

Een luifel boven de voordeur is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De luifel wordt aangebracht aan de oorspronkelijke voorgevel.
- De maximale breedte v bedraagt 1/3 van de breedte van de voorgevel van de woning.
- De maximale diepte bedraagt 1,50 meter.
- De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.
- Er mag worden afgeweken van de hierboven beschreven voorwaarden indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zoals reeds vergunde situaties en/of omgevingstype, hiertoe aanleiding bestaat. Dit is bijvoorbeeld het geval indien het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast. Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als de beeldbepalende karakteristiek(en) van de bebouwing en/of de openbare ruimte wordt aangetast.

b. Een erker en/of omkraging aan de voor- en zijkant

Een erker is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De maximale breedte bedraagt 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning.
- De maximale diepte bedraagt 1,50 meter.
- De diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden tot aan de bestemmingsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen.
- De goot- en/of boeihoogte mag niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning. De erker mag schuin aankappen aan de woning tot maximaal 3,50 meter.
- Er mag worden afgeweken van de hierboven beschreven voorwaarden indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zoals reeds vergunde situaties en/of omgevingstype, hiertoe aanleiding bestaat. Dit is bijvoorbeeld het geval indien het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast. Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als de beeldbepalende karakteristiek(en) van de bebouwing en/of de openbare ruimte wordt aangetast.

c. Het volbouwen van de ruimte tussen de voorgevel van de woning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk aan de voorste perceelsgrens, al dan niet in samenhang met het vergroten van de entree.

Indien aan de voorste perceelsgrens een schuurtje aanwezig is, mag de ruimte tussen dit schuurtje en de voorgevel worden volgebouwd, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft een oorspronkelijk schuurtje dat bij de bouw van de woning is gerealiseerd.
- De breedte bedraagt niet meer dan de breedte van het bestaande schuurtje.
- De goot- en/of boeihoogte mag niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar. Er dient een positief stedenbouwkundig advies aanwezig te zijn.

d. Bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied

In het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bestaan mogelijkheden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden:

- De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bedraagt 3 meter.
- De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- De maximale breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerf bedraagt 3 meter.
- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar. Er dient een positief stedenbouwkundig advies aanwezig te zijn.

II Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen ervan naar niet openbaar gebied gekeerd zij- en achtererf.

In het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerfgebied bestaan afwijkingsmogelijkheden voor (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden.

Tenzij anders is aangegeven betreffen de eisen zowel aangebouwde als vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Algemene regels

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet 0 of minimaal 1 meter bedragen.
- De minimale afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet 1 meter zijn.
- De maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. In afwijking van het voorgaande, mag de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 5 meter bedragen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Aanvragen worden per geval beoordeeld, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. Hierbij wordt in ieder geval het aspect bezonning meegewogen.
- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar.

Ten aanzien van het maximale bebouwd oppervlak voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende eisen:

- In het buitengebied en het glastuinbouwgebied geldt de wettelijke beperking van 150 m² voor elke aanvraag.
- Binnen de woonkernen is het totaal bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet groter dan 150 m² én er wordt voldaan aan het in onderstaande tabel genoemde maximale bebouwingspercentage.

Type woning	Oppervlakte zij- en achtererf	Max. bebouwingspercentage van het zij- en achtererf
Tussenwoning	-	50%
Hoekwoning in rij	-	50%
2/1 kap woning	-	50%
Vrijstaande woning	<400 m ²	40%
	>400 m ²	35%

III Uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning en overige uitbreidingen.

Dit betreft alle gebouwen die een andere functie dan wonen hebben, zoals detailhandel, kantoor, bedrijf, horeca, maatschappelijke voorzieningen, etc. Dergelijke functies komen in alle gebieden binnen de gemeente voor en zijn zeer divers, zowel qua gebruik, omvang, locatie als vorm (perceelsopzet). Gezien deze diversiteit is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Een initiatief wordt per geval beoordeeld, waarbij wordt aangesloten bij de regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. De stedenbouwkundige kwaliteit dient hierbij aanvaardbaar te zijn. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

- *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 genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
 - *a. niet hoger dan 5 m, en*
 - *b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

Dit artikel geeft geen aanleiding tot het opstellen van nader beleid. Een initiatief wordt per geval beoordeeld, waarbij wordt aangesloten bij de regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden.

LID 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;*

I bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen

Er wordt er geen medewerking verleend aan initiatieven voor het oprichten van reclame-uitingen.

II kleinschalige windturbines en windmolens

Kleinschalige windturbines en windmolens zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- In het Buitengebied bij voorkeur bij benzinestations, (verkeers)knooppunten, bedrijventerreinen of recreatieterreinen, binnen agrarische bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven of bij solitaire woonbebouwing.
- Binnen de bebouwde kom op Bedrijventerreinen en bij maatschappelijke voorzieningen, die niet direct grenzen aan woonbebouwing.
- Bij de plaatsing en hoogtebepaling dient rekening gehouden te worden met een goede ruimtelijke inpassing, zoals het bewaren van voldoende afstand tot de (openbare) weg en woningen van derden.
- De windturbine/windmolen dient functioneel verbonden te zijn aan een gebouw (de opgewekte energie mag het verbruik van het gebouw niet overtreffen) of aan de bestemming van de locatie waar de windturbine/windmolen wordt geplaatst (de plaatsing dient niet primair de commerciële levering van energie aan derden);
- De ontwikkeling mag niet tot onevenredige geluidsoverlast voor de omgeving leiden.

III overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gezien de diversiteit van deze categorie is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Een initiatief wordt per geval beoordeeld, waarbij wordt aangesloten bij de regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. De stedenbouwkundige kwaliteit dient hierbij aanvaardbaar te zijn. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

LID 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;*

I Dakterrassen en balkons

Algemene regels

- Een dakterras of een balkon, anders dan bij een woning is niet toegestaan.
- Een dakterras of een balkon aan de voorzijde of op een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van een woning is niet toegestaan.
- Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.
- Een dakterras dient te worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw of op een bouwkundig gezien ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw.
- Een dakterras of balkon dient bereikbaar te zijn via een dakluik of een deur vanuit een ruimte op dezelfde verdieping.
- Een dakterras en balkon minder dan 2 meter uit de erfgrans gelegen dat uitzicht geeft op een naburig erf is niet toegestaan.

II Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen van een gebouw

- Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan.
- Een dakopbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op het hoofdgebouw.
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.
- Verhoging van de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 1 meter is toegestaan, met dien verstande dat de afwijking voor het vergroten van de bouwhoogte uitsluitend wordt verleend in combinatie met het vergroten van de goothoogte, deze passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan en daardoor de karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar.

III Uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard

Gezien de diversiteit van deze categorie is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

IV Voorzieningen gericht op isolatie van een gebouw

In principe zal medewerking worden verleend, tenzij er sprake is van een (gemeentelijk) monument en/of beschermd dorpsgezicht. In dat laatste geval dient de commissie ruimtelijke kwaliteit een positief advies te hebben afgegeven.

LID 5

- *een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;*

Antenne-installaties zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De benodigde oppervlakte die nodig is voor de plaatsing van een antenne-installatie met bijbehorende apparatuur en installaties (incl. hekwerk), mag niet meer bedragen dan 50m², tenzij kan worden aangetoond dat het noodzakelijk is om een grotere oppervlakte in gebruik te nemen.
- De plaatsing van de antenne-installatie dient noodzakelijk te zijn in verband met de beoogde landelijke dekking van het netwerk voor mobiele telecommunicatie.
- De plaatsing van een zendmast is niet toegestaan bij monumenten, molens of karakteristieke bebouwing.
- De afstand tot leidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen, bedraagt minimaal 45 meter.

LID 6

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

Dit artikel geeft geen aanleiding tot het opstellen van nader beleid. In principe zal medewerking worden verleend tenzij ruimtelijk relevante aspecten tot onoverkomelijke bezwaren leiden.

LID 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;*

Dit artikel geeft geen aanleiding tot het opstellen van nader beleid. In principe zal medewerking worden verleend tenzij ruimtelijk relevante aspecten tot onoverkomelijke bezwaren leiden.

LID 8

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

Dit artikel geeft geen aanleiding tot het opstellen van nader beleid. In principe zal medewerking worden verleend tenzij ruimtelijk relevante aspecten tot onoverkomelijke bezwaren leiden.

LID 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;*

I Bed&breakfast

Het gebruiken van een bijgebouw bij een woning of een deel van het hoofdgebouw ten behoeve van een bed&breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Een bed&breakfast is alleen toegestaan binnen de Woonkernen en het Buitengebied.
- Maximaal 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 60 m² van de woning en/of bijbehorende bouwwerken mag voor bed&breakfast worden gebruikt.
- De bed&breakfast moet worden uitgeoefend door de bewoners van de aanwezige woning.
- Als gevolg van de activiteit mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter en de woonkwaliteit van de omgeving.
- De activiteiten mogen niet vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving.
- Er mag geen sprake zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat deze verkeersoverlast veroorzaken of verkeersmaatregelen noodzakelijk maken.
- Er moet voldoende parkeerruimte op het perceel aanwezig zijn voor zowel de reguliere bewoners als de gasten van de bed&breakfast. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan moet voldoende aannemelijk worden gemaakt dat de parkeercapaciteit in de directe omgeving voldoende is om de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de aanwezigheid van gasten van de bed&breakfast op te vangen.
- De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden beperkt.

II Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zowel binnen het woongebied alsmede in buitengebied

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

Algemene regels

- Bedrijven aan huis is alleen toegestaan binnen de Woonkernen en het Buitengebied. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent / bedrijf aan huis voert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aanhuis verbonden activiteit.

Specifieke regels

Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep.

Bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van een bedrijf aan huis wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf.
- Het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en ruimtelijke uitstraling te passen in een woonomgeving.
- De activiteit mag niet vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving.

III Huisvesting arbeidsmigranten

Binnen de gemeente bestaat een Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten. Momenteel is de gemeente (college en raad) aan het verkennen in hoeverre beter of wellicht anders invulling aan dit beleid moet worden gegeven. Vooralsnog wordt verwezen naar dit beleid dat als bijlage V is bijgevoegd.

IV Onzelfstandige woningen ofwel kamerverhuur

Dit betreft het in gebruik stellen van kamers in een gebouw aan personen die daar hun hoofdverblijf hebben, waarbij de kamerbewoners geen gezamenlijk huishouden voeren.

Algemene regels:

- Onzelfstandige woningen zijn toegestaan binnen de (randen van) Woonkernen en het Buitengebied. Voor het buitengebied geldt dat onzelfstandige woningen slechts zijn toegestaan in bestaande bebouwing en voor een maximumperiode van 10 jaar.
- De kamerbewoning is ruimtelijk inpasbaar: de leefbaarheid van de woonomgeving wordt niet onevenredig aangetast. Van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid van het woongebied wordt uitgegaan indien binnen een straal van 40 meter vanuit het midden van het aangevraagde object meer dan 5% van de woningen vergund is voor onzelfstandige woonruimte.
- Per huishouden dient minimaal 20 m² gebruiksoppervlakte wonen beschikbaar te zijn.
- Per drie huishoudens dienen een keuken, een bad/douche en toiletgelegenheid aanwezig te zijn.
- Er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De norm is 1 parkeerplaats per huishouden.
- De locatie moet goed ontsloten zijn en woonbuurten mogen niet onevenredig worden belast met verkeersdruk. Een ligging op korte afstand van gebiedsontsluitingswegen heeft daarom de voorkeur.
- De hoofdtoegang van het pand dient te zijn gericht op de openbare weg.
- De huisvestingslocaties dienen te voldoen aan het Bouwbesluit.

In overweging moet worden genomen dat in buitengebieden op grond van de Verordening Ruimte 2014 in beginsel geen nieuwe stedelijke voorzieningen zijn toegelaten.

V Overige gebruiksveranderingen

Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

- *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 is niet in strijd 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 had op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik en bewoont deze sedertdien onafgebroken, en*
 - d. *de bewoner was op 31 oktober 2003 meerderjarig.*

Deze bevoegdheid omvat het gebruiken van recreatiewoningen voor bewoning. Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt niet toegestaan.

LID 11

- *ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.*

Deze categorie omvat het tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken voor een periode van maximaal 10 jaar, voor zover niet genoemd onder de hiervoor beschreven categorieën. Gezien de diversiteit is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld, met als uitgangspunt dat medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

4.3 Buitenplanse uitgebreide afwijkingen (UPA's)

Wanneer een bouwplan of ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan, niet valt onder de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen en niet vergunbaar is op de manieren beschreven in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° en 2° van de Wabo, dient de uitgebreide afwijkingsprocedure gevoerd te worden (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo).

Gezien de diversiteit van verzoeken is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld. Van belang hierbij is dat de accenten per deelgebied, de algemene uitgangspunten (waaronder meer de woningbouwprogrammering en de Nota Inbreidingslocaties) DezeNota belangrijke pijlers zijn voor de beoordeling van het initiatief. Ook is bij de beoordeling de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijk onderdeel van de toetsing. Initiatieven waarbij deze procedure moeten worden doorlopen, betreffen immers vaak ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op de (leef)omgeving en haaks kunnen staan op de accenten binnen de verschillende deelgebieden die de gemeente kent.

In beginsel is voor deze procedure een VVGB van de raad vereist. Hierbij zal zij de accenten per deelgebied en de algemene uitgangspunten alsmede de specifieke criteria als leidraad moeten hanteren voor de motivering of zij de VVGB wel of niet afgeeft. Ook hiervoor geldt dat strijdigheid met een van de algemene uitgangspunten niet vanzelfsprekend tot de conclusie leidt dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen.

Naast de algemene uitgangspunten en de specifieke criteria dient per ontwikkeling beoordeeld te worden of aan de haalbaarheidscheck uit hoofdstuk 5 kan worden voldaan.

4.3.1 VVGB

In het besluit van de VVGB zijn categorieën bepaald in welke gevallen de raad een VVGB zal moeten afgeven. In de VVGB zijn de volgende categorieën bepaald waarbij wel een VVGB is vereist:

- a. projecten waarbij sprake is van transformatie van een gebied;
- b. projecten, die in strijd zijn met het door de gemeenteraad vastgesteld afwijkingenbeleid en de MRSV;
- c. projecten welke gesitueerd zijn in natuurgebied;
- d. realisering, verandering, vervanging en/of uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering vanaf 10 zelfstandige woningen;
- e. het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen vanaf 10 zelfstandige woningen;
- f. realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten en uitbreiding van bestaande functies met een bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project van meer dan 0,5 ha buiten het bestaand stads- en dorpsgebied;
- g. realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en uitbreiding van bestaande functies en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten met een bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project van meer dan 1 ha binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

In de VVGB is gekozen voor de term 'projecten'. Reden daarvan is dat deze terminologie is overgenomen uit de wet. Projecten moeten worden gezien als elke ontwikkeling waarvoor een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo gevoerd moet worden. Een functiewijziging, verandering, vervanging of andere wijzigingen aan bouwwerken of gebruik van gronden kunnen indien hiervoor een uitgebreide afwijkingsprocedure gevoerd moet worden, als 'projecten' worden aangemerkt.

Per categorie wordt een toelichting gegeven:

- Projecten waarbij sprake is van transformatie van een gebied.

Toelichting: Voor de definitie van transformatie wordt verwezen naar het werkboek ruimtelijke kwaliteit van de provincie Zuid-Holland. In het provinciale beleid worden de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt voor zover deze passend zijn binnen voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit. De provincie kwalificeert een drietal categorieën: inpassen, aanpassen en transformatie. Van inpassen is sprake als aan de aard en schaal van het plangebied én aan de relevante richtpunten wordt voldaan. Van aanpassen is sprake als de ontwikkeling gebiedsvreemd is en kleinschalig van aard en schaal. Van transformatie is sprake als de ontwikkeling gebiedsvreemd en grootschalig is van aard en schaal. Gekozen is om slechts voor transformatie een VVGB te eisen aangezien het toevoegen van een woning of het toevoegen van een paar woningen al snel gecategoriseerd wordt onder inpassen en aanpassen. Vanuit efficiëntie is het wenselijk slechts voor een ontwikkeling die gebiedsvreemd en grootschalig van aard is een VVGB te vragen.

- Projecten, die strijdig zijn met het door de gemeenteraad vastgesteld afwijkingenbeleid en de MRSV.

Toelichting: Projecten die in strijd zijn met de MRSV en het nog vast te stellen Afwijkingenbeleid dienen vanzelfsprekend aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Dit betekent dat indien in het Afwijkingenbeleid of de MRSV geen afweging is gemaakt, er geen sprake is van strijdigheid met deze beleidsdocumenten.

- Projecten die zijn gesitueerd in een natuurgebied.

Toelichting: Natuurgebieden behoeven extra bescherming tegen stedelijke functies en veranderingen. In dit kader is ervoor gekozen om voor initiatieven binnen natuurgebieden een VVGB te eisen. Het natuurgebied wordt gedefinieerd als een gebied waarvoor de bestemming 'Natuur' geldt.

- Realisering, verandering, vervanging en/of uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering vanaf 10 zelfstandige woningen.

Toelichting: Het toevoegen van 10 zelfstandige woningen is gelet op het provinciale beleid een zodanige grote ontwikkeling dat de ladder van de duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. Het aantal van 10 zelfstandige woningen wordt daarmee door ons college als een grootschalige ontwikkeling aangemerkt waardoor een VVGB van de gemeenteraad wenselijk is.

- Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen vanaf 10 zelfstandige woningen.

Toelichting: Het toevoegen van 10 zelfstandige woningen is gelet op het provinciale beleid een zodanige grote ontwikkeling dat de ladder van de duurzame verstedelijking moet worden gevolgd. Het aantal van 10 zelfstandige woningen wordt daarmee door ons college als een grootschalige ontwikkeling aangemerkt waardoor een VVGB van de gemeenteraad wenselijk is.

- Realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten en uitbreiding van bestaande functies met een bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project van meer dan 0,5 ha buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Toelichting: functiewijzigingen kunnen indien deze grootschalig zijn veel invloed hebben op de omgeving. In het buitengebied is het behoud van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Enerzijds vanuit natuur en de landschapswaarde, anderzijds vanuit het recreatieve belang. Tegelijkertijd is het buitengebied ook een productielandschap voor de agrarische sector. Gekozen is om uitbreiding van nieuwe functies en bestaande functies met meer dan 0,5 ha als een grootschalige ontwikkeling aan te merken waardoor een VVGB van de gemeenteraad wenselijk is.

- Realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en uitbreiding van bestaande functies en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten met een bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project van meer dan 1 ha binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Toelichting: functiewijzigingen kunnen indien deze grootschalig zijn veel invloed hebben op de omgeving. Een woonkern moet een goed en gezond woon- en leefklimaat voor iedereen hebben. Enerzijds wil ons college meer vrijheid geven aan initiatieven, anderzijds zijn wij ook van mening dat burens, omwonenden en het algemeen belang niet onevenredig gehinderd mogen worden. Gekozen is om uitbreiding van nieuwe functies en bestaande functies met meer dan 1 ha als een grootschalige ontwikkeling aan te merken waardoor een VVGB van de gemeenteraad wenselijk is.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Algemeen

Het kwalitatieve beoordelingskader laat zich uit over de ruimtelijke *haalbaarheid* van een ruimtelijke ontwikkeling. Per ontwikkeling moet de haalbaarheid worden beoordeeld. Om de haalbaarheid te garanderen geldt voor elke ontwikkeling de eis dat deze dient te voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit begrip houdt een open norm in. Met de haalbaarheidstoets zijn ruimtelijke aspecten opgesomd die van belang kunnen zijn bij de toets of een initiatief voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Zodra zowel de haalbaarheid als de wenselijkheid positief zijn beoordeeld voldoet het plan daaraan en kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' verleend worden.

In onderstaande paragraaf zijn de onderwerpen die moeten worden getoetst om de haalbaarheid te kunnen bepalen, kort uiteengezet. In bijlage IV zijn deze onderwerpen in een nadere toelichting verduidelijkt.

Bijlage I Begrippen

Voor de begrippen wordt aangesloten bij de begrippen zoals bepaald in artikel 1 Bijlage II Bor.

<i>arbeidsmigrant:</i>	Tijdelijke arbeider (maximaal 6 maanden) die het hoofdverblijf elders heeft.
<i>huisvesting arbeidsmigranten:</i>	Tijdelijke dan wel permanente voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden.
<i>kamerverhuur:</i>	Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
<i>kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:</i>	De in de toelichting (Bijlage II) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij het woonhuis (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen), met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij: a. het uiterlijk van de desbetreffende woning niet wordt aangetast; b. reclameobjecten slechts na goedkeuring worden aangebracht; c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat sprake mag zijn van maximaal twee werkplekken; d. het niet gaat om vormen van horeca; e. er geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast ontstaat voor het omliggende woongebied; f. het niet gaat om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is; g. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden bewerkt of hersteld.
<i>logies:</i>	Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor een periode van maximaal 6 maanden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.
logiesgebouw	Een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.

overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (overwegend) gesloten dak met geen, of maximaal één wand.

voorgevelrooilijn:

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

Bijlage II Lijst aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Aan-huis-gebonden beroepen

Uitoefening van (para-)medische beroepen waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts enz.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder:

- reclameontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Kledingmakerij;

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, zoals:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten;

(auto- en motorreparatiebedrijven zijn uitgezonderd).

Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf;
- nagelstudio;
- schoonheidssalon.

Onderwijs, zoals:

- autorischool;
- naaicursus;
- computercursus;

(werkplaatsen en laboratoria zijn uitgezonderd).

Bijlage III Haalbaarheidscheck

Ruimtelijk

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context

.....
.....

- Groenvoorziening/speelgelegenheid

.....
.....

- Monumenten en cultuurhistorische waarden

.....
.....

Functioneel

- Verkeersveiligheid

.....
.....

- Bereikbaarheid

.....
.....

- Parkeren

.....
.....

- Privacy

.....
.....

- Bezonnig

.....
.....

- Brandveiligheid

.....
.....

- Sociale veiligheid

.....
.....

- Inrichting openbare ruimte (LIOR)

.....
.....

Milieu etc.

- Duurzaamheid

.....
.....

- Geurhinder

.....
.....

- Geluidhinder

.....
.....

- Flora en fauna

.....
.....

- Externe veiligheid

.....
.....

- Bodem

.....
.....

- Archeologie

.....
.....

- Lichthinder

.....
.....

Beleid

- Landelijk beleid

.....
.....

- Provinciaal beleid

.....
.....

- Beleid hoogheemraadschap

.....
.....

- MRSV

.....
.....

- Welstand

.....
.....

- Overig gemeentelijk beleid (zoals onder meer Nota inbreidingslocaties)

.....
.....

Financieel

- Planschade/ planschadeovereenkomst

.....
.....

- Anterieure overeenkomst

.....
.....

- Exploitatieplan

.....
.....

- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten

.....
.....

Puntsgewijze toelichting op checklist haalbaarheid

Ruimtelijk

Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context

Het vigerende bestemmingsplan blijft (buiten de betreffende afwijking) zoveel mogelijk maatgevend. Bij voorkeur levert het initiatief een bijdrage aan het behouden/verbeteren van de ruimtelijke structuur. Dit kan bijvoorbeeld door het oplossen of opheffen van een bestaand ruimtelijk of milieuhygiënisch knelpunt. Te denken valt aan het verdwijnen van een klein overlastgevend bedrijf of het vervangen van vervallen bebouwing door een of enkele woningen. Bij het afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan moet de impact van de ingreep op de openbare ruimte zoveel mogelijk beperkt blijven.

Bij het afwijken van het bestemmingsplan moet altijd nagegaan worden of er van het plan geen nadelige precedentwerking uitgaat. De nieuwe invulling moet in beginsel aansluiten bij de bestaande situatie. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het woningtype, de massa en de situering op de kavel in relatie tot de omgeving.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied moet rekening gehouden worden met een goede landschappelijke inpassing.

Groenvoorzieningen en speelgelegenheid

Bestaande groengebieden en doorzichten die binnen de kernen functioneel of ruimtelijke een belangrijke rol voor het woongebied vervullen, mogen in principe niet worden opgeofferd. Daarnaast moet gekeken worden of de ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan het versterken van de aanwezige groenstructuur of, indien noodzakelijk, het creëren van speelgelegenheid.

Monumenten en cultuurhistorische waarden

Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van monumenten en landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden op of in de omgeving van de locatie. Hierbij gaat het om gemeentelijke en rijksmonumenten en beschermde dorpsgezichten maar tevens om waardevolle bomen of bosschages, karakteristieke bebouwingstypologieën, landschappelijke structuren (o.a. watergangen, dijken en wegen) en historische bebouwings- en verkavelingspatronen (o.a. linten, centra). Verder zal gekeken moeten worden of molens beperkt worden in hun vrije windvang; in de bestemmingsplannen zijn hiervoor 'molenbiotopen' opgenomen. De ontwikkeling mag geen afbreuk doen aan monumenten of cultuurhistorische waarden. Bij de uitwerking van de ontwikkeling moet de aanwezigheid ervan als uitgangspunt worden genomen. In het geval van een beschermd dorpsgezicht of monument vindt daarnaast een extra toets plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Functioneel

Verkeersveiligheid

Bij de ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het zicht op de openbare weg in verband met de verkeersveiligheid. Met name waar dicht op de weg wordt gebouwd kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Bereikbaarheid

Indien de nieuwe ontwikkeling een woning, een maatschappelijke voorziening of een bedrijf betreft moet het altijd direct bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte, eventueel door middel van een recht van overpad. Daarnaast mag de ontwikkeling geen negatieve invloed hebben op de bereikbaarheid van andere percelen of openbare ruimte. Ook zal rekening gehouden moeten worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Parkeren

De ontwikkeling mag niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Nieuwe parkeerplaatsen moeten daarom op eigen terrein worden gerealiseerd. De te hanteren parkeernormen zijn afhankelijk van het woningtype of de bedrijfsfunctie, waarbij de CROW publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' als uitgangspunt wordt genomen. Voor kleine inbreidingsverzoeken zal in de meeste gevallen sprake zijn van twee verplichte parkeerplaatsen op eigen terrein.

Privacy

De nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de privacyeisen zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, artikel 5:50. Deze eisen gaan onder meer uit van een minimale afstand van 2 meter tussen de erfgrans en de nieuwe bebouwing. Indien bebouwing dicht bij de erfgrans is gesitueerd, is het niet toegestaan openingen in de betreffende gevel aan te brengen (tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming heeft gegeven).

Bezonning

Een belangrijk aspect bij het bouwen in stedelijk gebied vormt de bezonning van naastgelegen percelen en bebouwing. De bezonning kan door het toevoegen van bebouwing negatief worden beïnvloed. Dit hoeft uiteraard niet te betekenen dat een ontwikkeling ongewenst is, maar moet wel meegenomen worden in de uiteindelijke beslissing.

Brandveiligheid

Met name bij het realiseren van gebouwen binnen een bestaande kern kunnen onveilige situaties met betrekking tot de brandveiligheid ontstaan. Hierbij gaat het in het bijzonder om het ontbreken van voldoende vluchtwegen of een slechte toegankelijkheid voor groot materieel in geval van nood. In het geval van twijfel kan advies ingewonnen worden bij de brandweer. Er zal altijd voldaan moeten worden aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2012. In bepaalde gevallen moet een gebruiksmelding worden gedaan, in andere gevallen moet binnen de omgevingsvergunning ook de activiteit 'brandveilig gebruiken' vergund worden.

Sociale veiligheid

Het toevoegen van bebouwing kan ertoe leiden dat een verbetering of verslechtering ontstaat van het toezicht op een bepaalde locatie of route. De eventuele positieve of negatieve gevolgen moeten meegenomen worden in de uiteindelijke afweging.

Inrichting openbare ruimte

Indien een plan van een particulier toekomstige openbare ruimte bevat, dan zal deze ruimte op kosten van de aanvrager conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) ingericht moeten worden. Dit moet in een anterieure overeenkomst geregeld worden.

Milieu etc.

Duurzaamheid

Bij elke ontwikkeling moet gekeken worden welke mogelijkheden er bestaan om het plan op een duurzame wijze in te passen. Duurzaam betekent waar mogelijk een zuinig en intensief gebruik van de ruimte, bestaande elementen zoveel mogelijk behouden en integreren, een goed beheer mogelijk maken en de bouw van bijvoorbeeld flexibele/levensloopbestendige bouwvormen. Verwezen wordt naar het beleid Duurzaam Bouwen en het regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw.

Geurhinder

Indien de ontwikkeling een gevoelige functie betreft, zoals wonen, moet rekening gehouden worden met eventuele geurhinder vanuit de omgeving. Hiernaast moet er voor worden gewaakt dat bedrijven door de ontwikkeling niet belemmerd worden in hun (concrete)

uitbreidingsmogelijkheden. Deze problematiek speelt zich met name af aan de rand van de kernen, waar omliggende veeteeltbedrijven geurhinder kunnen veroorzaken.

Als het ontwikkelingen betreft die zelf geurhinder veroorzaken, moet worden afgewogen in hoeverre dat toelaatbaar is op de betreffende locatie. In deze afweging zal ook rekening gehouden moeten worden met de toekomstbestendigheid van de ontwikkeling.

De gemeenteraad heeft een Geurverordening vastgesteld die op 16 februari 2012 in werking is getreden. In deze verordening zijn de richtafstanden tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten vastgelegd. Er geldt een onderscheid tussen veehouderijen binnen en buiten de bebouwde kom.

Geluidhinder

Op grond van de Wet Geluidhinder zijn langs een groot aantal wegen geluidszones aanwezig waarbinnen geen woningbouw mogelijk is. Het gaat dan om zones waarbinnen de geluidsbelasting op de gevels van de woningen hoger is dan 48 dB(A) (de voorkeurgrenswaarde). Onder bepaalde voorwaarden is een ontheffing mogelijk voor een hogere waarde; de gemeente kan deze ontheffing verlenen.

Voor het oplossen c.q. beperken van geluidhinder kunnen maatregelen worden genomen. Deze maatregelen zijn voor rekening van de verzoeker en moeten passen binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

Naast verkeerslawaaï moet ook rekening gehouden worden met beperkingen in het kader van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Een deel van Leimuiden en van Kaag en omgeving liggen in de zone 'beperkingen geluid en veiligheid' (zone 4). Hier zijn in principe geen nieuwe woningen toegestaan. Afwijken van deze regel is in bepaalde gevallen mogelijk als vooraf door of namens de betrokken minister(s) een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

Indien de nieuwe ontwikkeling zelf een geluidhinder veroorzakende functie betreft, moet worden bezien in hoeverre de ontwikkeling op die plek mogelijk is. Hierbij zal ook gekeken moeten worden naar eventuele groei ruimte van het bedrijf in kwestie.

Flora en fauna

De plannen mogen geen onaanvaardbare gevolgen hebben op eventueel aanwezige natuurwaarden, volgens nationale en internationale richtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn, Wet natuurbescherming). Voor elke ruimtelijke ingreep moet vastgesteld worden of de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde dier- en plantsoorten.

Externe veiligheid

Naast geur- en geluidshinder kan er ook sprake zijn van veiligheidsrisico's. Deze risico's kunnen bestaan uit bijvoorbeeld bedrijven, leidingen, vulpunten voor gas of routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dergelijke voorzieningen zijn altijd voorzien van een risicocontour waarbinnen de wenselijkheid van gevoelige functies, zoals woningbouw, moet worden vastgesteld.

Bodem

Op een bouwlocatie kan sprake zijn van bodemverontreiniging. Of dit het geval is blijkt uit een bodemonderzoek. De Omgevingsdienst West-Holland kan aangeven of een dergelijk onderzoek nodig is. Voor bijvoorbeeld nieuwe woningen zal dit altijd zo zijn. Indien de locatie (sterk) verontreinigd blijkt te zijn moet de grond eerst gesaneerd worden voordat er gebouwd kan worden. In andere gevallen kan het zijn dat een melding volstaat.

Archeologie

Voordat er door bouwen of aanleggen grondingrepen gedaan mogen worden, moet bekeken worden of onderzoek nodig is naar eventuele archeologische resten. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart kan worden bepaald welke archeologische

verwachting ter plaatse geldt. De verwachting geeft aan of het noodzakelijk is extra archeologisch onderzoek te laten verrichten.

Lichthinder

Bij onder meer lichtmasten op sportvelden, bij paardenbakken en bij kassen kan lichthinder optreden. Dit kan een rol spelen bij de afweging of de betreffende ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is. Het is derhalve van belang dat het aspect lichthinder in voorkomende gevallen meegewogen wordt in de uiteindelijke beslissing.

Beleid

Landelijk beleid

Voor zover relevant zal een nieuwe ontwikkeling moeten aansluiten bij landelijk beleid. Hierbij is de AMvB Ruimte het harde toetsingskader.

Provinciaal beleid

Afhankelijk van de planologische procedure (binnenplans niet, kruimelgevallen wel) zal de provincie Zuid-Holland in staat gesteld worden een standpunt over de betreffende ontwikkeling in te nemen. Wanneer een UPA doorlopen wordt is het bevoegd orgaan verplicht vooroverleg te voeren met onder andere de provincie. Vervolgens heeft de provincie nog de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen of met een aanwijzing te komen. De provincie zal de betreffende ontwikkeling langs de meetlat van haar eigen beleid leggen. In deze gevallen geldt de Verordening Ruimte als hard toetsingskader.

Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad de MRSV Kaag en Braassem vastgesteld. Deze wordt op korte termijn geactualiseerd. In deze visie worden onder andere uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente als geheel en de kernen afzonderlijk. Zo is er een onderscheid gemaakt tussen 'groeikernen' en 'groenkernen'. Ook zaken die voorheen geregeld waren in de gemeentelijke woonvisies zijn tegenwoordig geregeld in de MRSV. Verzoeken voor ontwikkelingen moeten passen binnen de kaders van deze structuurvisie.

Welstand

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft besloten een groot deel van de gemeente welstandsvrij te verklaren. Dit wil zeggen dat voor bouwplannen in het overgrote deel van de gemeente geen advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nodig is. Een uitzondering is gemaakt voor ontwikkelingen in beschermde dorpsgezichten en gemeentelijke en rijksmonumenten en de invloedssfeer van deze monumenten. Dergelijke ontwikkelingen worden aan de hand van het bouwplan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Kaag en Braassem beoordeeld en voorzien van een advies. Als een welstandsadvies noodzakelijk is kan een vooroverleg plaatsvinden op basis van een principeschets. Dit overleg kan zeer waardevol zijn om al in een vroeg stadium duidelijkheid te krijgen over de wenselijkheid van het plan.

Bijlage IV Nota inbreidingslocaties

Bijlage V Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten