



## **Beleidsregels**

**voor toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° WABO en artikel 2.7 Bor.**

# **Inhoudsopgave:**

## **Inleiding**

## **Procedure vaststellen beleid**

## **Beleidsregels voor toepassing art. 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° WABO en artikel 2.7 Bor.**

- **Begripsbepalingen**
- **Wijze van meten**
- **Regels**
- **Beeldbepalende bebouwing e.d.**
- **Planschadeverhaalsovereenkomst**
- **Flexibiliteitsbepaling**
- **Anticiperen nieuw bestemmingsplan**
- **Hardheidsclausule**
- **Welstandscommissie en monumentencommissie**
- **Geen toepassing van het beleid voor de artikelen 3 t/m 12**
- **Overgangsbepalingen**
- **Inwerkingtreding**

## **INLEIDING**

De aanleiding voor het nieuwe kruimelgevallenbeleid is de wijziging in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit is op 24 september 2014 gepubliceerd in het Staatsblad en is op 1 november 2014 in werking getreden. Het oude Beleid kruimelgevallen van 1 maart 2011 moet daarom herzien worden aangezien er een veranderingen zijn geweest. De mogelijkheden zijn verruimd.

Dit nieuwe beleid vervangt het eerder op 1 maart 2011 door het college vastgestelde "beleid voor het afwijken van het bestemmingsplan".

In deze notitie zijn de beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van bestemmingsplannen via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 4 van bijlage II van het Bor. Het betreft hier beleidsregels voor de planologische kruimelgevallen onder het regime van de Wabo (hierna te noemen: beleidsregels).

Voorliggend beleid voor kruimelgevallen is van belang voor de mogelijkheden die de wet biedt om van bestemmingsplannen af te wijken met een kortere procedure. Het beleid breidt namelijk de mogelijkheden die er al waren verder uit. Indien dergelijk beleid ontbreekt, moet elk bouwplan apart worden besproken en worden afgewogen. Dergelijke ad hoc beslissingen leiden tot onduidelijkheid en onzekerheid voor aanvragers en komt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente als geheel niet ten goede. Bovendien is voor het beoordelen van een afzonderlijke aanvraag een periode van enkele weken nodig.

De snellere besluitvorming is mede van groot belang aangezien de afwijking van het bestemmingsplan op grond van 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht binnen de fatale termijn van 8 weken moet worden afgehandeld. Als een aanvraag past binnen dit beleid betekent dit dat in beginsel medewerking zal worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan en is er geen nadere afweging noodzakelijk. Dit beleid handelt dus over beleidsvrijheid die het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 2.7 Bor voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat afwijken van het bestemmingsplan een bevoegdheid is en geen verplichting. Deze beleidsregels geven de kaders aan waarbinnen het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, in de regel wenselijk wordt geacht medewerking te verlenen. In individuele gevallen kan het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid evenwel een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken betekenen en zal planologische medewerking worden geweigerd (zie artikel 20 van deze beleidsregels).

## **PROCEDURE VASTSTELLING BELEID.**

Dit beleid heeft in tegenstelling tot een bestemmingsplan geen juridische status. Dit beleid is wel een beleidsstuk dat valt onder de Awb, waarin is bepaald dat een besluit kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar een vaste gedragslijn die is neergelegd in een beleidsregel.

De bevoegdheid voor de toepassing van artikel 4 Bor (bijl. II) is gelegen bij het college van burgemeester en wethouders.

De beleidsregel treedt in werking daags na publicatie.

Tegen het besluit tot vaststelling van deze beleidsregel is geen bezwaar of beroep mogelijk (Algemene wet bestuursrecht)

# BELEIDSREGELS VOOR TOEPASSING ART. 2.1, LID 1, ONDER c EN ARTIKEL 2.12, LID 1, ONDER a, SUB 2° WABO EN ART. 2.7 Bor.

## BEGRIPSBEPALINGEN

### Artikel 1.

1. Uitgangspunt zijn de bepalingen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan en/of de Wet.
2. Indien in het geldende bestemmingsplan en/of de Wet niets is geregeld gelden de volgende begripsbepalingen:
  1. Aan- en uitbouw:  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht direct deel uitmaakt van dat hoofdgebouw of woning.
  2. Agrarisch bedrijf  
Een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
  3. Ander gebouw:  
gebouwen als scholen, ziekenhuizen, winkels, hotels, kantoren en andere bedrijfsgebouwen niet zijnde een woongebouw.
  4. Aan-huis verbonden beroep:  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, mede gerelateerd aan de aard en uitstraling, in een woning en/of daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
  5. Bebouwde kom:  
Hieronder wordt verstaan het op bijgevoegde bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3 aangegeven gebied.
  6. Beschoeiing:  
een (houten) constructie ter bescherming van de gronden tegen de afkalving ervan.
  7. Bestemmingsgrens:  
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
  8. Bestemmingsvlak:  
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid met een zelfde bestemming.
  9. Bijgebouw:  
een gebouw, dat zowel architectonisch als functioneel ondergeschikt is aan de op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

10. Bouwgrens:  
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens de krachtens het plan toegestane overschrijdingen.
11. Bouwperceel:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming deze inrichting niet verbiedt. Het bouwperceel kan bestaan uit voor- zij- en achtererf.
12. Bouwvlak:  
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.
13. Dakkapel:  
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
14. Dakopbouw:  
een constructie ter vergroting van een gebouw, boven de dakgoot, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is/zijn geplaatst.
15. Detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen en diensten aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
16. Erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van die woning, en de bestemming deze inrichting niet verbiedt, met dien verstande, dat:
  - a. indien een geldend bestemmingsplan of een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan de bestemming "Erven" kent, het erf tot deze bestemming is beperkt;
  - b. in de overige gevallen de gronden met de bestemmingen tuin en voortuin zoals omschreven in de leden 29 en 31 van dit artikel in ieder geval geen deel uitmaakt van het begrip Erf.
17. Gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
18. Golfbreker  
Een bouwwerk (niet beloopbaar) in het water, bedoeld om het water te kalmeren en daarmee afkalving van de, ten opzichte van het open water, daarachter gelegen oever te voorkomen.
19. HIOR  
Het Handboek Inrichting van de Openbare Ruimte (HIOR), waarin de algemene inrichtingseisen voor de openbare ruimte van de gemeente Wijdemeren zijn opgenomen.

20. Hoofdgebouw:  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en niet zijnde een bijgebouw.
21. Horeca:  
het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.
22. Huisvesting in verband met mantelzorg:  
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
23. In voorbereiding zijnd bestemmingsplan.  
In het kader van dit beleid wordt onder een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan verstaan, een bestemmingsplan dat als ontwerp ter visie is gelegd.
24. Mantelzorg:  
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
25. Overkapping:  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak, zonder tot de eigen constructie behorende wanden.
26. Peil:  
voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;  
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
27. Rooilijn:  
de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtsbij de weg gelegen gevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtsbij de weg is gelegen, dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtsbij de weg gelegen hoekpunt van gevels van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtsbij de weg is gelegen.
28. Steiger  
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, in het water bedoeld als aanlegplaats voor vaartuigen.
29. Tuin  
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming deze inrichting niet verbiedt, met uitzondering van dat deel dat ingevolge artikel 1, lid 16 als Erf is aangewezen.

30. Voorgevel:  
de gevel van een woning die naar aard en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt. Een woning gelegen op de hoek van twee straten heeft twee voorgevels, waarvan de gevel waarin de entree van de woning zich bevindt wordt aangemerkt als voorgevel bepalend voor de voorgevel(rooilijn) en de andere gevel gelegen aan de straat wordt benoemd als zijvoorgevel.
31. Voortuin:  
het bij de woning behorend perceelsgedeelte dat is gelegen voor de voorgevel (rooilijn) en het verlengde daarvan.
32. Woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
33. Woongebouw:  
een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
34. Woonhuis:  
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
35. Zij- en achtertuin:  
het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen achter de voorgevel(rooilijn) tot op de erfgrens.

## WIJZE VAN METEN

### Artikel 2.

1. Uitgangspunt zijn de bepalingen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.
2. Indien in het geldende bestemmingsplan niets is geregeld gelden de volgende voorschriften:
  - a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
  - b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het (water)peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
  - c. 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;
  - d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het (water)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;
  - e. de oppervlakte van een bouwwerk:
    - a. bij een gebouw: tussen de buitenzijden van de gevels (of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren) en/of tussen de verticale projectie van de buitenste maten van het gebouw;
    - b. bij een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, tussen de verticale projectie van de buitenste maten van het bouwwerk.  
Een en ander met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals overstekende daken, balkons, plinten en kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen en schoorstenen, tot maximaal 1 meter;
  - f. afstanden:  
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.



## REGELS

### WETTELIJK KADER: bijlage II BOR

#### Artikel 4 bijbehorend bouwwerk of uitbreiding

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:

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 m<sup>2</sup>;
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 m<sup>2</sup>;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;

#### Artikel 5

1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen, bedoeld in:
  - b. artikel 4, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,

#### Artikel 3.

Voor de uitbreiding van woningen en het bouwen van bijgebouwen bij woningen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten de bebouwde kom kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht indien voldaan is aan het volgende.

- A. Op of in de gronden die vallen onder het begrip "Erf" als omschreven in artikel 1, lid 16 van dit beleid mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
  1. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
    - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 % tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> bedragen van de bij een woning behorende gronden die zijn te begrijpen onder de begrippen "Erf", "voortuin", "zijtuin" en "achtertuin" met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van tenminste 25 m<sup>2</sup> van het erf en/of de zij- en/of achtertuin onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
    - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
    - c. in afwijking van het bepaalde onder A.1.a. mag de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 75 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van de bij de woning behorende erf en tuinen berekend volgens sub a van dit artikel tenminste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 230 m<sup>2</sup> bedragen;
  - e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter en een bouwhoogte van 4,5 meter.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:  
De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
- a. 1.25 meter voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied;
  - b. 2.00 meter voor erf- en terreinafscheidingen elders;
  - c. 3.00 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- B. Op of in de gronden die vallen onder het begrip "Tuin" mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:  
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:  
De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
- a. 1.25 meter voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied;
  - b. 2.00 meter voor erf- en terreinafscheidingen elders;
  - c. 3.00 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### **Artikel 4.**

Voor de uitbreiding van een ander gebouw kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, indien is voldaan aan het volgende:

- a. de goot- en nokhoogten van de uitbreiding mogen niet meer bedragen dan de goot- en nokhoogten van de aangrenzende bebouwing waarvoor de uitbreiding dient;
- b. het aansluitende terrein wordt niet voor meer dan 50 % bebouwd en de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt wordt niet met meer dan 50% overschreden;
- c. de overschrijding van de voorgevelbebouwingsgrens, van de naar de wegzijde toegekeerde grens van het bebouwingsvlak en/of van de naar de wegzijde toegekeerde grens van de bebouwingszone als aangegeven in het bestemmingsplan, bedraagt niet meer dan 1.50 meter.

#### **Artikel 5.**

Voor het bouwen van een bijgebouw bij een ander gebouw, kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, indien is voldaan aan het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3.00 meter;
- b. het aansluitende terrein wordt niet voor meer dan 50 % bebouwd en de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt wordt niet met meer dan 50% overschreden;
- c. de overschrijding van de voorgevelbebouwingsgrens, van de naar de wegzijde toegekeerde grens van het bebouwingsvlak en/of van de naar de wegzijde toegekeerde grens van de bebouwingszone als aangegeven in het bestemmingsplan bedraagt niet meer dan 1.50 meter.

## **Artikel 6.**

Voor de uitbreiding of bouwen van een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf, kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, indien is voldaan aan het volgende:

- a. de goot- en nokhoogten van de uitbreiding mogen niet meer bedragen dan 4 m. en 5.5 m. dan wel de goot- en nokhoogten van de aangrenzende bebouwing waarvoor de uitbreiding dient;
- b. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 7.**

Voor het bouwen van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding in het dakvlak van een woning binnen en buiten de bebouwde kom kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, indien is voldaan aan het volgende:

- a. de dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding niet hoger is dan 1,5 meter boven de bestaande nokhoogte van de woning;

## **Artikel 8.**

Voor het vergroten van de hoofdmassa van een woning (hoofdgebouw) kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht.

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal deze worden getoetst aan het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen

## **Artikel 9.**

Voor het bouwen en/of het uitbreiden van een (oever) beschoeiing, kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, indien is voldaan aan het volgende:

- a. de hoogte van de beschoeiing niet boven het bestaande maaiveld van het aansluitende perceel uitkomt;
- b. de oppervlakte van de beschoeiing niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. geen sprake is van bouw in een natuurdoeleindenbestemming volgens het geldende en/of in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

## **Artikel 10.**

Voor het bouwen van een hekwerk op of bij een bestaande speel- en/of recreatieve voorziening kunnen burgemeester en wethouders toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, indien is voldaan aan het volgende:

- a. de hoogte van het hekwerk mag niet meer bedragen dan 5 meter;

#### **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

##### **Artikel 4 infrastructurele of openbare voorziening**

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:

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;

##### **Artikel 11.**

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht voor het bouwen en het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een openbare nuts-voorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer indien:

- a. niet hoger dan 5 m en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;

#### **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

##### **Artikel 4 antenne-installatie**

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:

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

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal worden teruggevallen op het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen.

#### **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

##### **Artikel 4 glastuinbouwbedrijf**

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:

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

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal deze worden getoetst aan het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen.

#### **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

##### **Artikel 4 een installatie bij een agrarisch bedrijf**

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:

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;

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal deze worden getoetst aan het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen.

#### **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

##### **Artikel 4 niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;**

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:

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

#### **Artikel 12.**

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht voor het niet-ingrijpend herinrichten van het openbaar gebied indien:

- a. de bruto-oppervlakte van het herin te richten gebied niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. sprake is van toevoegen van parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs en/of het aanbrengen van groenvoorzieningen;
- c. de verkeersveiligheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied is gewaarborgd;
- d.. bij de herinrichting wordt voldaan aan de vastgestelde HIOR.

## **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

### **Artikel 4 het gebruiken van bouwwerken**

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:

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;

### **Artikel 5**

1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen, bedoeld in:
  - c. artikel 4, onderdelen 9 en 11.

#### Onderdeel 9:

het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;

#### Onderdeel 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.

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal deze worden getoetst aan het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen.

## **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

### **Artikel 4 gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning**

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:

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
  - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
  - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
  - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal deze worden getoetst aan het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen.

## **WETTELIJK KADER: bijlage II BOR**

### **Artikel 4 gebruik gronden of bouwwerken voor ten hoogste tien jaar**

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:

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.

### **Artikel 5**

1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen, bedoeld in:
  - c. artikel 4, onderdelen 9 en 11.

Onderdeel 9:

het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;

Onderdeel 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.

## **Artikel 13.**

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van:

1. Evenementen:
  - a. met een maximum van drie per kern per jaar en;
  - b. een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.
2. Tijdelijk gebruiken en/of plaatsen van een woonunit, mits:
  - a. de tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde van het eigen perceel, achter de (nieuwe) woning binnen het bestemmingsvlak of het erf;
  - b. indien objectief kan worden aangetoond dat plaatsing volgens artikel 12, lid 2, sub a niet mogelijk is, is plaatsing in het zij- of voorerf toegestaan;
  - c. sprake is van aangetoond bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
  - d. gebruik door de hoofdgebruiker van de te bouwen, herbouwen of verbouwen woning;
  - e. uitgevoerd als 1 bouwlaag;
  - f. de woonunit moet zodanig gelegen zijn dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
  - g. de woonunit dient binnen 1 maand na het gereed melden door het bevoegd gezag van de gebouwde, herbouwde of verbouwde woning te worden verwijderd.
3. Tijdelijk gebruiken en/of plaatsen van gebouwen, mits:
  - a. te plaatsen of te gebruiken gebouw is gelegen binnen de bebouwde kom;
  - b. het gebouw niet is gelegen binnen een natuurdoeleindenbestemming volgens het geldende bestemmingsplan

- c. sprake is van aangetoond bouwen, herbouwen of verbouwen van een gebouw met dezelfde functie binnen dezelfde kern;
  - d. gebruik door de hoofdgebruiker van het te bouwen, herbouwen of verbouwen gebouw;
  - e. uitgevoerd als 1 bouwlaag;
  - f. het gebouw moet zodanig gelegen zijn dat het gebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
  - g. het gebouw of het gebruik van het gebouw dient binnen 1 maand na het gereed melden door het bevoegd gezag van het gebouwde, herbouwde of verbouwde gebouw te worden verwijderd.
4. Tijdelijk gebruiken van gronden, mits:
- a. sprake is van een gebruik als parkeervoorziening en/of toegangswegen;
  - b. sprake is van een gebruik voor de opslag van veenslib, cq. waterplanten, zoals bijvoorbeeld cabomba(-afval);
  - c. geen aantasting plaatsvindt van eventueel aanwezige natuurwaarden;
  - d. het gebruik van de gronden niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
  - e. het gebruik van de gronden binnen 1 maand na het verstrijken van de termijn waarvoor de afwijking is gegeven wordt beëindigd, dit ter beoordeling van het bevoegde gezag
5. Tijdelijk gebruik voor mantelzorg:  
Mantelzorgactiviteiten zijn toegestaan in het hoofdgebouw (de woning zelf), in een aangebouwd gedeelte aan de woning en in een vrijstaand bijgebouw.

Voor dit onderdeel wordt geen beleid vastgesteld. Mocht een dergelijke aanvraag worden ontvangen dan zal deze worden getoetst aan het wettelijk kader. In dat geval zal een aparte afweging gericht op het specifieke geval worden gemaakt. Hierbij zullen mede de kaders als genoemd in artikel 20 in de afweging worden meegewogen.

## **BEELDBEPALENDE BEBOUWING**

### **Artikel 14.**

Voor wat betreft de gronden, welke op een verbeelding zijn voorzien van een aanduiding "Karakteristiek" of indien er sprake is van een gemeentelijk, provinciaal, rijksmonument of Beschermd stads- of dorpsgezicht" geldt in afwijking van het bepaalde in dit beleid het volgende:

- a. in alle gevallen is vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- b. in alle gevallen dient de bestaande nokrichting behouden te blijven;
- c. in alle gevallen is de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in alle gevallen is de bestaande bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

## **PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST**

### **Artikel 15.**

Indien, gelet op de omvang, cq. de impact van de te verlenen (tijdelijke) afwijking twijfel bestaat over de financiële uitvoerbaarheid van het plan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat een planschadeverhaalsovereenkomst dient te worden



afgesloten met de initiatiefnemer/aanvrager waarbij afspraken worden gemaakt over vergoeding van toe te kennen planschade. Een dergelijke overeenkomst dient te worden gesloten voordat de afwijking wordt verleend.

## **FLEXIBILITEITBEPALING**

### **Artikel 16.**

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in dit beleid afwijken indien sprake is van een medische noodzaak, aangetoond door middel van een medische indicatie welke is opgesteld door een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijke medische instantie.

## **ANTICIPEREN NIEUW BESTEMMINGSPLAN**

### **Artikel 17.**

Bij ieder verzoek dat valt onder de in artikel 4 bijlage II Bor opgenomen gevallen, wordt onderzocht of een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen het nieuwe bestemmingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de afwijking daarnaar worden verwezen.

## **HARDHEIDSCLAUSULE**

### **Artikel 18.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van deze regeling, vooral wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien:

- a. er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- b. indien de aanvraag niet binnen het geldend beleid past maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging in de rede ligt.

## **WELSTANDSCOMMISSIE EN MONUMENTENCOMMISSIE**

### **Artikel 19.**

1. Het college van burgemeester en wethouders verleent geen omgevingsvergunning dan nadat de welstandscommissie advies heeft uitgebracht over een bouwplan waarvoor de afwijking vereist is.
2. Indien het bouwplan waarvoor afwijking vereist is, is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht of het betreft een rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument, dient naast het advies door de welstandscommissie een advies te zijn uitgebracht door de gemeentelijke Monumentencommissie en/of Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
3. De advisering vooraf door deze commissies is bedoeld om de passendheid in de stedenbouwkundige en historische context te bepalen.

## **GEEN TOEPASSING VAN HET BELEID VOOR DE ARTIKELEN 3 T/M 13.**

### **Artikel 20.**

Dit beleid is niet van toepassing indien:

1. verlening daarvan zal leiden tot:
  - a. aanmerkelijke vermindering van lichtinval in de woonkamer van derden;
  - b. een belangrijke vermindering van zonlicht in de tuin van derden;
  - c. een belangrijke beperking van het uitzicht van derden, waarbij de beperking van uitzicht extra zwaar telt indien de woonkamers van de betrokken woningen uitzien op openbaar groen of een onbebouwd gebied;
  - d. een ander onevenredig nadeel voor derden.
2. de verkeersveiligheid onevenredig wordt aangetast.
3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast;
4. de toegankelijkheid van het openbaar gebied wordt aangetast;
5. niet is gebleken dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
6. niet is gebleken dat het plan financieel uitvoerbaar is, Uitvoerbaarheid wordt verondersteld indien met initiatiefnemer/aanvrager een door het college verlangde planschadeverhaalsovereenkomst volgens artikel 14 van dit beleid is gesloten.
7. het verzoek betrekking heeft op een woonboot en/of recreatiemiddel.

## **OVERGANGSBEPALINGEN.**

### **Artikel 21.**

Dit beleid is eveneens van toepassing op alle ingekomen verzoeken om omgevingsvergunning van voor de datum van bekendmaking, indien op basis van dit beleid hieraan medewerking kan worden verleend.

## **INWERKINGTREDING.**

### **Artikel 22.**

Dit beleid treedt in werking op 27 augustus 2015

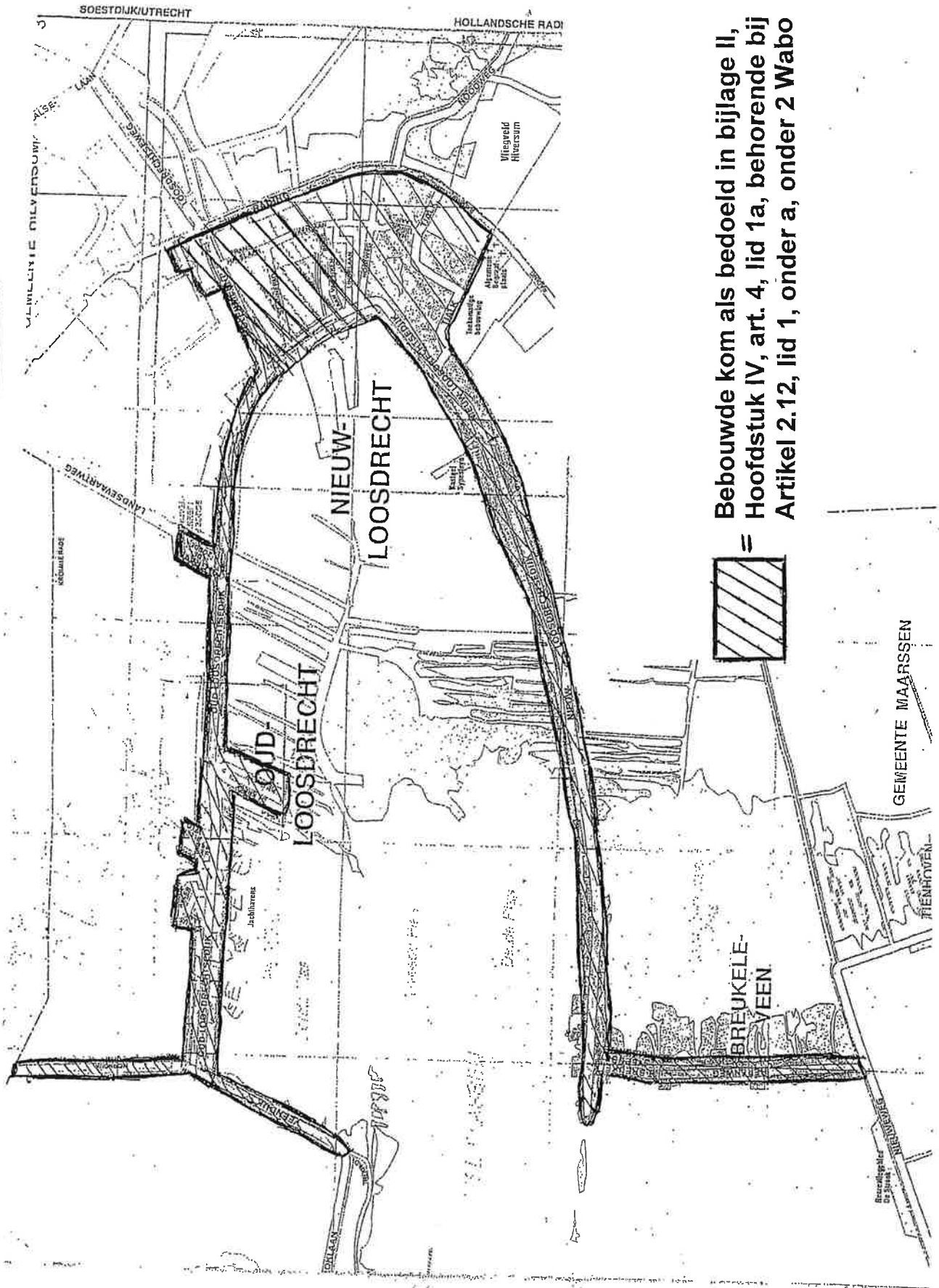
Wijdmeren, 21 juli 2015

Burgemeester en wethouder van Wijdmeren,  
De secretaris, De burgemeester,

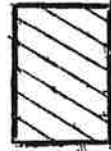
Drs. J. Visser

drs. M.E. Smit

Bekend gemaakt: 26 augustus 2015

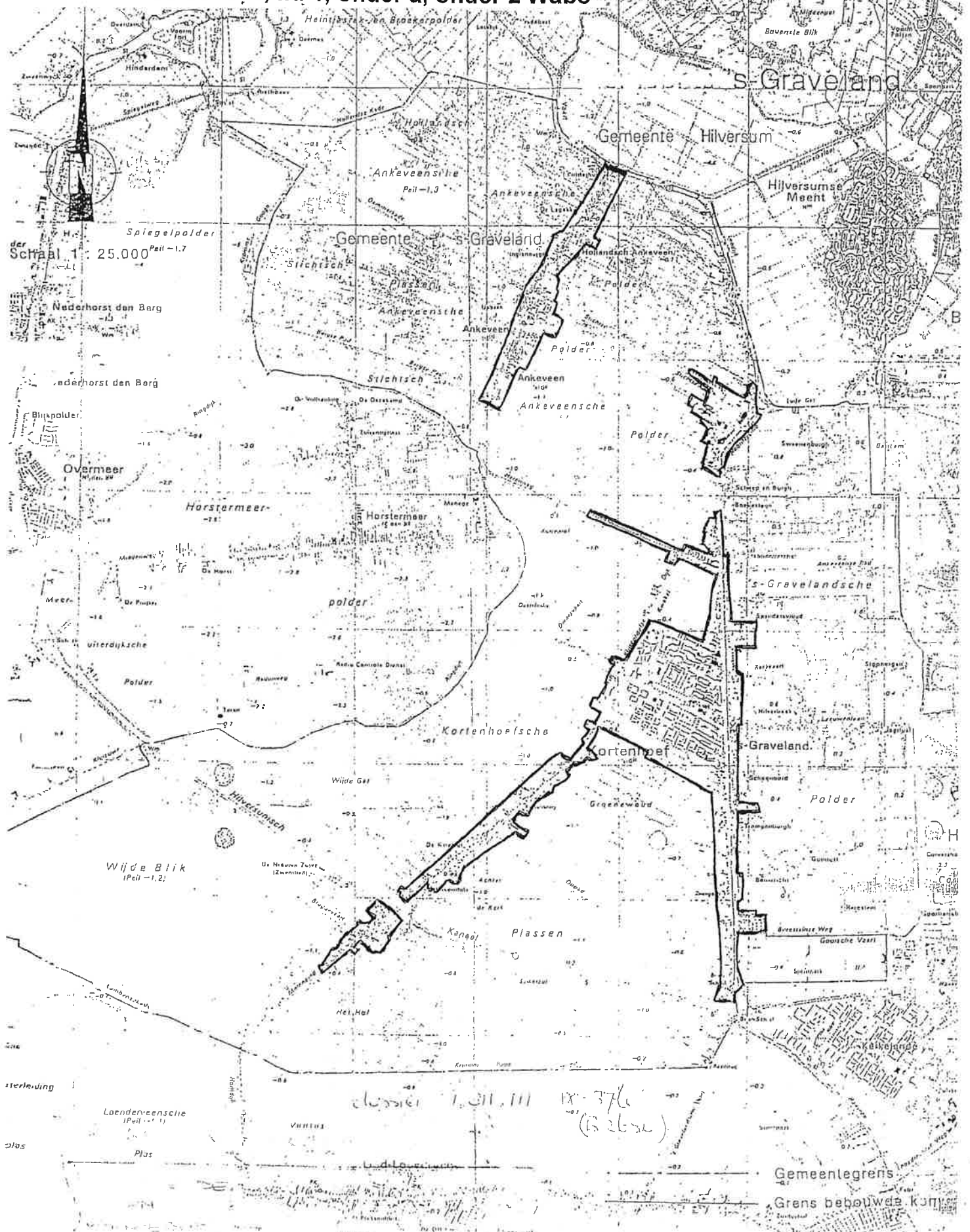


Bebouwde kom als bedoeld in bijlage II,  
Hoofdstuk IV, art. 4, lid 1a, behorende bij  
Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo



=

= Bebouwde kom als bedoeld in bijlage II,  
 Hoofdstuk IV, art. 4, lid 1a, behorende bij  
 Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo





Bebouwde kom als bedoeld in bijlage II, Hoofdstuk IV, art. 4, lid 1a, behorende bij Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo

