

# **Beleidsregels voor de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor)**

## **A. Algemeen**

### **1.1. Inleiding**

Bij de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is nog meer dan vroeger de nadruk komen te liggen op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is *het* instrument voor gemeenten om sturing te geven aan het door hen gewenste ruimtelijke beleid en de uitvoering daarvan. Concrete ruimtelijke initiatieven dienen dan ook telkens te worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

Normaliter zullen deze concrete ruimtelijke initiatieven (initiatief tot bouwen of initiatief tot een gewijzigd gebruik van gronden en/of opstallen) aan de gemeente worden voorgelegd, voordat tot uitvoering van dat initiatief wordt overgegaan. In dat geval is er sprake van een aanvraag om bouwvergunning (of schetsplan) of een aanvraag om ontheffing voor een gewijzigd gebruik. Deze aanvraag leidt vervolgens tot een verlening van een vergunning, een weigering van een vergunning, een verlening van een ontheffing of een weigering van een ontheffing.

In enkele gevallen zal achteraf worden geconstateerd dat het initiatief is gerealiseerd zonder dat daarvoor een aanvraag is ingediend. Vervolgens zal moeten worden onderzocht of de illegale situatie alsnog kan worden gelegaliseerd via een vergunning of ontheffing. Indien dit niet het geval is, zal dit in beginsel leiden tot handhaving.

### **1.2. Opbouw en inhoud van een bestemmingsplan en de wijze van toetsen**

Een bestemmingsplan is het ruimtelijk kader voor het gebied waarvoor dat bestemmingsplan is vastgesteld en bestaat o.a. uit een plankaart, waarop per perceel valt af te leiden welke bestemming er op rust, en regels die bepalen wat er wel en niet mag binnen deze bestemming.

Een ruimtelijk initiatief wordt getoetst aan de regels. Indien de aanvraag past binnen de regels van de bestemming zal het initiatief worden gehonoreerd. Indien een aanvraag niet past binnen de regels van de bestemming moet (zo stelt artikel 46 lid 3 van de Woningwet) de aanvraag tevens worden beschouwd als een aanvraag om ontheffing van het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan zijn doorgaans regels opgenomen waarin wordt bepaald dat in bepaalde, geringe afwijkingen van de regels ontheffing kan worden verleend. Deze bevoegdheid komt voort uit artikel 3.6 Wro en wordt een "binnenplanse ontheffing" genoemd. De mogelijkheid om een dergelijke ontheffing te verlenen vloeit daarmee rechtstreeks voort uit het bestemmingsplan zelf. De bevoegdheid om een dergelijke ontheffing te verlenen, komt toe aan burgemeester en wethouders. Ook de procedureregeling waarlangs een dergelijke ontheffing tot stand komt, vormt een onderdeel van het bestemmingsplan.

### **1.3. Planologische ontheffingen**

In beginsel moeten verzoeken welke niet voldoen aan het bestemmingsplan worden geweigerd. Voordat een weigering tot stand komt, moet echter telkens worden beoordeeld of er sprake is van een uitzonderingssituatie waarvoor het redelijk is om ontheffing te verlenen. Daartoe dient in eerste instantie te worden onderzocht of het initiatief valt onder de reikwijdte van een eventuele binnenplanse ontheffingsmogelijkheid (ex artikel 3.6 Wro.) Indien dit niet

het geval is, kan slechts medewerking worden verleend door middel van een zogenaamde buitenplanse ontheffing. Daartoe biedt artikel 3.23 Wro de mogelijkheid. Het gaat hierbij veelal om situaties die afwijken van een bestemmingsplan en geen grote inbreuk vormen op de regeling van het bestemmingsplan.

De verzoeken die een minder grote inbreuk vormen dienen, mits ze voldoen aan bepaalde criteria, te worden beschouwd als een verzoek om ontheffing ingevolge artikel 3.23 Wro. Deze criteria zijn uitgewerkt in artikel 4.1.1. Bro (zie bijlage 1). Deze uitwerking is voor bepaalde situaties uitputtend en voor de overige situaties laat de regeling van artikel 4.1.1 Bro ruimte om eigen beleid te formuleren.

#### **1.4. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit omgevingsrecht**

In 2010 treedt naar alle verwachting het Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Centraal in de Wabo staat de dienstverlening door de overheid aan burgers en het bedrijfsleven.

Met de Wabo wordt één omgevingsvergunning geïntroduceerd op het gebied van de fysieke leefomgeving. Er worden circa 25 verschillende wettelijke kaders geïntegreerd. Concreet betekent dit het integraal vergunnen en handhaven van aspecten als bouwen, slopen, lozingen, natuur en milieu.

De uitgangspunten van de Wabo zijn:

- één vergunningaanvraag
- één loket voor de aanvraag (gemeente of provincie)
- één procedure voor het aanvragen van de vergunning
- één bevoegd gezag voor vergunningverlening
- één handhavend bestuursorgaan
- één rechtsbeschermingsprocedure

In de Wabo is bij een groot aantal artikelen voorzien in de verplichting respectievelijk de mogelijkheid om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (nadere) regels te stellen. Deze uitwerking zal zo veel mogelijk geschieden in één algemene maatregel van bestuur, namelijk het Besluit omgevingsrecht (Bor), en in één ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

In het Bor staat onder meer voor welke activiteiten een vergunning nodig is en welk bevoegd gezag vergunningen verleent. De hoofdregel is dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar het project (in hoofdzaak) zal worden verricht, bevoegd zijn om over een omgevingsvergunning te beslissen (artikel 2.4 van de Wabo).

In het Bor wordt een aantal uitzonderingen op de hoofdregel gemaakt en aangegeven in welke gevallen gedeputeerde staten of de betrokken minister bevoegd gezag zullen zijn. Verder regelt het Bor de voorschriften die aan de vergunning worden verbonden en de aanwijzing van adviseurs.

#### **1.5. Doelstelling**

Het doel van deze beleidsregel is om voor de gevallen waartoe de mogelijkheid bestaat een beleid te formuleren, restricties aan te brengen om ongewenste situaties tegen te gaan. Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde orgaan om zowel ontheffing te verlenen ingevolge artikel 3.23 Wro, artikel 4 van bijlage II van het Bor als ook voor het formuleren en vaststellen van een beleid voor dergelijke ontheffingsmogelijkheden.

De vaststelling van beleidsregels voor de toepassing van de ontheffingsmogelijkheden heeft zijn voordelen voor zowel de burgers als voor de gemeente zelf. De burgers zijn immers gebaat bij duidelijkheid. Ook voor de gemeente brengt het vaststellen van beleidsregels het

voordeel met zich dat snel kan worden geconcludeerd of een verzoek zich leent voor toepassing van de ontheffingsmogelijkheden. Daarnaast bieden de beleidsregels een kapstok waardoor het eenvoudiger is om de beslissing op een ontheffing te motiveren en uit te leggen indien deze zal leiden tot een bezwaarschrift, dan wel beroepschrift. Voor de motivering kan dan worden volstaan met een verwijzing naar het vastgestelde beleid. Daarnaast zorgt het vastleggen van deze beleidsregels voor een consequente besluitvorming.

Concluderend kan worden gezegd dat een vastgesteld beleid duidelijkheid schept en de afhandeling van verzoeken vergemakkelijkt en bespoedigt. Bijkomend voordeel is dat daardoor wordt verwacht dat vastgestelde beleidsregels de bestuurs- en ambtelijke lasten zullen beperken. In welke mate dit het geval zal zijn, valt nu echter niet te zeggen.

### **1.6. Procedure**

1. De gemeente beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag om ontheffing of de aanvraag wordt afgewezen of dat de artikel 3.23 procedure wordt gestart. In het laatste geval wordt de aanvraag voor zes weken ter inzage gelegd. Het starten van de procedure houdt niet in dat de ontheffing ook wordt verleend.
2. Tijdens de inzagetermijn kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingediend tegen de aanvraag om ontheffing.
3. De gemeente neemt binnen vier weken na beëindiging van de inzagetermijn een besluit over het verlenen van ontheffing.
4. Tegen dit besluit kan binnen zes weken een bezwaarschrift ingediend worden. Eventueel kan dan ook een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter gevraagd worden.
5. Na de beslissing op het bezwaarschrift kan er nog binnen zes weken beroep aantekend worden bij de rechtbank Breda.
6. Hoger beroep is mogelijk binnen zes weken nadat op het beroep is besloten. Dat hoger beroep moet ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **1.7. Cumulerende werking**

Artikel 4.1.1. Bro en artikel 4 van bijlage II van het Bor dienen als volgt te worden toegepast:

1. Indien er in een onderdeel van artikelen een maximum is gesteld (voor wat betreft oppervlakte), is toepassing van dit onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot éénmaal het maximum;
2. Indien er in een beleidsregel een maximum is gesteld, is toepassing van het betreffende onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot éénmaal het maximum;
3. In het geval van het na elkaar toepassen van verschillende onderdelen van de artikelen op hetzelfde bouwperceel is geen sprake van cumulatie.

### **1.8. Opgedane ervaringen**

De ontheffingsmogelijkheid bestaat sinds de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van 3 april 2000. Gebleken is dat er veelvuldig een beroep wordt gedaan op deze ontheffingsmogelijkheid.

Voor zover de artikelen de ruimte bieden om invulling te geven aan beleid kunnen, mede gevoed door de ervaringen uit de praktijk van de afgelopen jaren, de hier na te noemen uitgangspunten als beleidsregels worden vastgesteld in welke gevallen de ontheffingsmogelijkheden worden toegepast.

Een jaar na vaststelling van het beleid zal een evaluatie plaatsvinden. De bevindingen zullen t.z.t. in een separaat voorstel worden voorgelegd.

## **B. Uitwerking beleidsregels 4.1.1. Bro**

Onderstaande beleidsregels vinden hun juridische basis in artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro). In artikel 3.23 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) aan te geven gevallen. Met deze AmvB wordt het Bro bedoeld. Artikel 4.1.1. Bro geeft aan wanneer deze bevoegdheid kan worden toegepast. De tekst van dit artikel treft u als bijlage I bij deze notitie aan.

In deze beleidsregels worden de ontheffingsmogelijkheden van artikel 4.1.1. Bro nader uitgewerkt. Voorts wordt op een aantal onderdelen een verdere nuancering aangebracht. Met toepassing van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor bebouwing en/of gebruik strijdig met het geldend bestemmingsplan.

Ontheffing wordt niet verleend indien door de uitbreiding onaanvaardbare hinder optreedt voor naastgelegen percelen wat betreft bezonning en/of uitzicht, het woon- en leefmilieu van de omgeving onevenredig wordt aangetast, de verkeersveiligheid in het geding komt, waarbij gedacht kan worden aan de uitzichthoeken, de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur of samenhang van de omgeving onevenredig wordt aangetast, er onvoldoende parkeergelegenheid gehandhaafd blijft en aanwezige waarden van monumentale gebouwen en of beeldbepalende gebouwen onevenredig worden aangetast.

### **1. Begripsomschrijving**

#### **aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is;

#### **aansluitend terrein:**

het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, direct behorend bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een gebouw dat in beginsel behoort tot de kavel waarop het gebouw is geplaatst.

#### **bebouwde kom:**

Het gebied aangegeven op de kaart "indeling van het gebied van de gemeente" behorende bij de bouwverordening.

#### **bijgebouw:**

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en die vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is;

#### **bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

#### **erfafscheiding:**

een bouwwerk dat dient ter gehele of gedeeltelijke omheining van een bouwperceel, bouwvlak of ander stuk grond. Bij erfafscheidingen wordt de hoogte gemeten

evenwijdig aan de glooiing van het aansluitend terrein, of bij een oneffen terrein, de gemiddelde hoogte van het aansluitend terrein.

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**hoofdwoonverblijf:**

het adres waar bewoners naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten.

**hoogte:**

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

**peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang van het perceel aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 12 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein;

**recreatiewoning:**

een als zodanig bestemd, recreatief woonverblijf waarvan de gebruikers slechts tijdelijk gebruik maken en hun hoofdwoonverblijf elders hebben

**uitbouw:**

een aan een hoofdgebouw gebouwde uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap;

**voorgevel:**

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

**voorgevelrooilijn**

- voor zover op de vigerend bestemmingsplankaart aangegeven: de als zodanig op de plankaart blijkt de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden;
- voor zover niet op de plankaart is aangegeven: de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel);

**woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde een recreatiewoning.

## **2. Een uitbreiding van, of een bijgebouw bij een woning**

### **2.1 algemeen**

Bij deze categorie bouwwerken is de algemene voorwaarde gesteld dat het aantal woningen gelijk dient te blijven. Indien dit niet het geval is, kan aan een verzoek om ontheffing geen medewerking worden verleend. Artikel 4.1.1. Bro maakt voorts een onderscheid tussen woningen gelegen binnen en woningen gelegen buiten de bebouwde kom.

#### **2.2.1 Buiten de bebouwde kom**

Deze bepaling vloeit rechtstreeks voort uit de tekst van artikel 4.1.1. Bro. De wetgever heeft hiervoor een specifieke regeling getroffen. Als voorwaarde geldt:

- Het bruto vloeroppervlak van het bouwwerk mag niet groter zijn dan 150 m<sup>2</sup>;
- het bouwwerk mag, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet hoger te zijn dan 5 meter;
- De uitbreiding mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% bebouwd wordt, dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, met meer dan 50% wordt overschreden.

#### **2.2.2 Beleidsregel**

Na het verlenen van ontheffing mag de oppervlakte aan bijgebouwen binnen de bebouwde kom maximaal 80 m<sup>2</sup> bedragen. Daarnaast wordt een uitbreiding van de woning of bijgebouw voor de voorgevelrooilijn niet mogelijk geacht, met uitzondering van erkers van maximaal 1,25 bij 4 meter.

De ontheffing wordt niet mogelijk geacht bij recreatiewoningen. Een "extra" uitbreiding van een recreatiewoning zou namelijk de aard, omvang en het karakter aantasten en in de richting brengen van een burgerwoning.

#### **2.3.1 Binnen de bebouwde kom**

##### **2.3.2. Beleidsregel**

Voor woningen gelegen binnen de bebouwde kom wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met hetgeen in artikel 4.1.1. is bepaald ten aanzien van woongebouwen buiten de bebouwde kom en hetgeen is bepaald in de bestemmingsplannen zoals deze zijn opgesteld in het kader van de ruimtelijke atlas.

Dit betekent dat de uitbreiding of het bijgebouw dient te bestaan uit één bouwlaag en mag gemeten vanaf het aansluitend terrein niet hoger dan 5 meter; een kap is toegestaan, zolang dit niet tot gevolg heeft dat er een extra bouwlaag ontstaat en welstand zich hiertegen niet verzet.

De bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen (aangebouwd en vrijstaand) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> met dien verstande dat de gronden gelegen buiten het bouwvlak en buiten de hieraan gerelateerde bestemming, met niet meer dan 50 % mogen worden bebouwd. Daarnaast wordt een uitbreiding van de woning of bijgebouw voor de voorgevelrooilijn niet mogelijk geacht, met uitzondering van erkers van maximaal 1,25 bij 4 meter.

De ontheffing wordt niet mogelijk geacht bij recreatiewoningen. Een "extra" uitbreiding van een recreatiewoning zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en in de richting brengen van een burgerwoning.

Het uitgangspunt geldt dat slechts ontheffing wordt verleend van de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en niet van de doeleindenomschrijving. Dit betekent dat slechts ontheffing wordt verleend voor gronden met een specifieke woonbestemming, dan wel een hieraan gerelateerde bestemming (b.v. tuinen en erven). Indien de feitelijke situatie dit vereist kan aan een verzoek toch medewerking worden verleend indien vooraf een positief stedenbouwkundig advies van de afdeling Ruimtelijke en Economische Zaken is verkregen.

Ontheffing wordt niet mogelijk geacht in de gebieden waarvoor (in het kader van de Ruimtelijke Atlas) een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze bestemmingsplannen bieden in de regel immers voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Dit geldt in ieder geval voor een periode van 5 jaren na vaststelling van het bestemmingsplan. Na deze periode zijn incidentele afwijkingen slechts gemotiveerd mogelijk.

### **3. Een uitbreiding van en/of een bijgebouw bij een ander gebouw;**

#### **3.1 Algemeen**

Ten aanzien van deze typen bouwwerken gelden de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.1.1. Bro;

- De uitbreiding mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- de oppervlakte die volgens het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt mag niet met meer dan 50% worden overschreden.

#### **3.2 Beleidsregel**

Bij een uitbreiding gelegen binnen de bebouwde kom dient extra te worden getoetst of wordt voldaan aan de parkeereisen. Overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane hoogte wordt zoveel mogelijk beperkt tot een maximum van 10 procent.

Ontheffing is niet mogelijk in de gebieden waarvoor in het kader van de Ruimtelijke Atlas een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze bestemmingsplannen bieden in de regel immers voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Dit geldt in ieder geval voor een periode van 5 jaren na vaststelling van het bestemmingsplan. Na deze periode zijn incidentele afwijkingen slechts gemotiveerd mogelijk. De ontheffing voor een gebouw met een agrarische functie wordt niet toegepast. Het bestemmingsplan biedt in de regel immers voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de agrarische bebouwing.

### **4. Een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water-, of wegverkeer**

#### **4.1 Algemeen**

Ten aanzien van deze bouwwerken geldt hetgeen in artikel 4.1.1. Bro is bepaald;

- het bruto vloeroppervlak mag niet groter zijn dan 50m<sup>2</sup>;
- het gebouw mag slechts uit 1 bouwlaag bestaan;
- het gebouw mag, gemeten vanaf het aansluitend terrein niet hoger zijn dan 5 meter.

#### **4.2 Beleidsregel**

Gestreefd dient te worden naar een integratie van nutsvoorzieningen in de bestaande bebouwing dan wel opname in nieuwe bebouwing. Indien dit onevenredig bezwarend is voor de aanvrager dan is solitaire bebouwing toegestaan.

## **5. Een bouwwerk geen gebouw zijnde**

### **5.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken is in artikel 4.1.1. Bro bepaald dat:

- het bruto oppervlak niet groter mag zijn dan 50m<sup>2</sup>;
- het bouwwerk mag, gemeten vanaf het aansluitend terrein niet hoger zijn dan 10 meter.

### **5.2. Beleidsregel**

De maximale toegestane hoogte voor op grond van artikel 43 Woningwet, bouwvergunningvrije erfafscheidingen, zijnde 2 meter moet normaliter toereikend zijn. Dit betekent dat de ontheffingsmogelijkheid niet voor erfafscheidingen toegepast wordt. Daarnaast geldt dat de hoogteregeling uit het bestemmingsplan in de regel ook toereikend moet zijn. Voor percelen gelegen op straathoeken geldt, dat de erfafscheidingen minimaal 1 meter achter de voorgevel van de hoofdbebouwing moeten zijn gelegen.

## **6. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw**

### **6.1. Algemeen**

Artikel 4.1.1. Bro geeft hiervoor geen voorwaarden.

### **6.2. Beleidsregel**

Aansluiting wordt gezocht bij hetgeen is bepaald in de door de raad vastgestelde Welstandsnota.

## **7. Een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie**

### **7.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken geldt hetgeen in artikel 4.1.1. Bro is bepaald:

- De bouwwerken moeten worden opgericht ten dienste van een agrarische bedrijf;
- Het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 100m<sup>2</sup>;

### **7.2. Beleidsregel**

De ontheffing wordt niet toegepast omdat de regeling voor agrarische bestemmingen in de bestemmingsplannen voldoende wordt geacht.

## **8. Een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken**

### **8.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken is in artikel 4.1.1. Bro bepaald dat de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers als bedoeld in dat besluit de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedragers niet meer mag zijn dan 40 m<sup>1</sup>.

### **8.2. Beleidsregel**

Voor de bouw van Antenne-installaties voor GSM en UMTS wordt verwezen naar de door de gemeenteraad neergelegde regels. Voor overige (solitaire) antennes zijn er al voldoende mogelijkheden in het Besluit licht-bouwvergunningplichtige en bouwvergunningvrije bouwwerken. Ontheffing ex artikel 3.23 Wro zal niet worden verleend, tenzij de aanvrager onderbouwd kan aantonen dat er dringende redenen zijn die een grotere hoogte noodzakelijk maken. Ontheffing zal dan uitsluitend verleend worden:

- tot een maximale hoogte van 15 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein,

- als de mast tegen de bestaande bebouwing zal worden opgericht, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is.

Een antennemast kan uitsluitend aan de redelijke eisen van welstand voldoen als er geen sprake is van een opvallende situering of een dominerende hoogte bijvoorbeeld in een door tuinen omringde woonomgeving.

## **9. Het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen**

### **9.1. Algemeen**

Artikel 4.1.1. bepaalt dat er ontheffing verleend kan worden ten behoeve van evenementen:

- met een maximum van drie evenementen per jaar;
- voor een duur van maximaal 15 dagen per evenement, daaronder begrepen het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

### **9.2. Beleidsregel**

Een algemene beleidsregel voor deze ontheffing kan niet gegeven worden. Voor zover een ontheffingsmogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan dienen evenementen per geval afzonderlijk bekeken te worden.

Ontheffing wordt niet verleend indien door de uitbreiding onaanvaardbare hinder optreedt voor naastgelegen percelen, de openbare- en verkeersveiligheid in het geding komt en er onvoldoende parkeergelegenheid gewaarborgd wordt.

## **10. Het gebruik van bouwwerken**

### **10.1. Algemeen**

Ten aanzien van gebruikswijzigingen is in artikel 4.1.1. Bro bepaald dat:

- de gebruikswijziging plaats dient te vinden in de bebouwde kom;
- het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>;
- het aantal woningen gelijk dient te blijven.

### **10.2. Beleidsregel**

Wijziging in het gebruik wordt toegestaan tot een maximum van 1500m<sup>2</sup> mits:

- De omgevingskwaliteit (onder andere milieubelasting), bereikbaarheid en parkeerdruk niet verslechtert en;
- Geen strijdigheid met geldend beleid zoals onder andere vastgelegd in visies, plannen en nota's ontstaat.

### **10.3. Bouwvergunning**

Een bijzondere situatie doet zich voor indien naast een verzoek om ontheffing t.a.v. het gebruik ook een bouwvergunning nodig is. Sinds de inwerkingtreding van het Bro kan tevens ontheffing worden verleend voor in pandige bouwactiviteiten.

## **11. Het gebruik van recreatiewoningen voor bewoning**

### **11.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken geldt hetgeen in artikel 4.1.1. Bro is bepaald:

- De woning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- 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, en

- de aanvrager moet de recreatiewoning op 31 oktober 2003 als woning in gebruik hebben en onafgebroken hebben bewoond.

### **11.2 Beleidsregel**

lid 2 van artikel 4.1.1. Bro geeft aan wie de ontheffing verleend wordt:

de ontheffing wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten die er ook sinds 31 oktober 2003 onafgebroken moeten hebben gewoond. De ontheffing is niet overdraagbaar en vervalt zodra deze personen de bewoning hebben beëindigd. Uitzonderingen op deze beleidsregel zijn niet mogelijk.

## C Uitwerking beleidsregels (Bor)

Bij de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor verdwijnen de planologische afwijkingen uit de Wro en het Bro. De mogelijkheden worden dan vastgelegd in Artikel 4 van Bijlage II van de Bor. Hoewel de redactie van de verschillende mogelijkheden wijzigt, blijft de inhoud nagenoeg gelijk. Voor de duidelijkheid en de leesbaarheid is er echter voor gekozen alle artikelen nogmaals te behandelen.

Onderstaande beleidsregels vinden hun juridische basis in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft aan wanneer deze bevoegdheid kan worden toegepast. De tekst van dit artikel treft u als bijlage II bij deze notitie aan.

In deze beleidsregels worden de ontheffingsmogelijkheden van artikel 4 van bijlage II van het Bor nader uitgewerkt. Voorts wordt op een aantal onderdelen een verdere nuancering aangebracht. Met toepassing van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor bebouwing en/of gebruik strijdig met het geldend bestemmingsplan.

Ontheffing wordt niet verleend indien door de uitbreiding onaanvaardbare hinder optreedt voor naastgelegen percelen wat betreft bezonning en/of uitzicht, het woon- en leefmilieu van de omgeving onevenredig wordt aangetast, de verkeersveiligheid in het geding komt, waarbij gedacht kan worden aan de uitzichthoeken, de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur of samenhang van de omgeving onevenredig wordt aangetast, er onvoldoende parkeergelegenheid gehandhaafd blijft en aanwezige waarden van monumentale gebouwen en of beeldbepalende gebouwen onevenredig worden aangetast.

### 1. Begripsomschrijving

#### **bebouwde kom:**

Het gebied aangegeven op de kaart "indeling van het gebied van de gemeente" behorende bij de bouwverordening.

#### **bijbehorend bouwwerk:**

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

#### **bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

#### **erfafscheiding:**

een bouwwerk dat dient ter gehele of gedeeltelijke omheining van een bouwperceel, bouwvlak of ander stuk grond. Bij erfafscheidingen wordt de hoogte gemeten evenwijdig aan de glooiing van het aansluitend terrein, of bij een oneffen terrein, de gemiddelde hoogte van het aansluitend terrein.

#### **gebouw:**

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

#### **recreatiewoning:**

een als zodanig bestemd, recreatief woonverblijf waarvan de gebruikers slechts tijdelijk gebruik maken en hun hoofdwoonverblijf elders hebben

## **2. Een bijbehorend bouwwerk**

### **2.1 algemeen**

Bij deze categorie bouwwerken wordt door burgemeester en wethouders de algemene voorwaarde gesteld dat het aantal woningen gelijk dient te blijven. Indien dit niet het geval is, kan aan een verzoek om ontheffing geen medewerking worden verleend. Artikel 4 van bijlage II van het Bor maakt voorts een onderscheid tussen woningen gelegen binnen en woningen gelegen buiten de bebouwde kom.

#### **2.2.1 Buiten de bebouwde kom**

Deze bepaling vloeit rechtstreeks voort uit de tekst van artikel 4. van bijlage II van het Bor. De wetgever heeft hiervoor een specifieke regeling getroffen. Als voorwaarde geldt:

- Het bruto vloeroppervlak van het bouwwerk mag niet groter zijn dan 150 m<sup>2</sup>;
- het bouwwerk mag, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet hoger te zijn dan 5 meter; De maximale hoogte geldt niet voor een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.
- De uitbreiding mag niet tot gevolg hebben dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% bebouwd wordt, dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, met meer dan 50% wordt overschreden.

#### **2.2.2 Beleidsregel**

Na het verlenen van ontheffing mag de oppervlakte aan bijgebouwen buiten de bebouwde kom maximaal 80 m<sup>2</sup> bedragen. Daarnaast wordt een uitbreiding van de woning of bijgebouw voor de voorgevelrooilijn niet mogelijk geacht, met uitzondering van erkers van maximaal 1,25 bij 4 meter.

De ontheffing wordt niet toegepast voor kassen en bedrijfsgebouwen van lichte constructie omdat de regeling voor agrarische bestemmingen in de bestemmingsplannen voldoende wordt geacht.

De ontheffing wordt niet mogelijk geacht bij recreatiewoningen. Een "extra" uitbreiding van een recreatiewoning zou namelijk de aard, omvang en het karakter aantasten en in de richting brengen van een burgerwoning.

#### **2.3.1 Binnen de bebouwde kom**

##### **2.3.2. Beleidsregel**

Voor woningen gelegen binnen de bebouwde kom wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met hetgeen in artikel 4 van bijlage II van het Bor is bepaald ten aanzien van woongebouwen buiten de bebouwde kom en hetgeen is bepaald in de bestemmingsplannen zoals deze zijn opgesteld in het kader van de ruimtelijke atlas.

Dit betekent dat de uitbreiding of het bijgebouw dient te bestaan uit één bouwlaag en mag gemeten vanaf het aansluitend terrein niet hoger zijn dan 5 meter; een kap is toegestaan, zolang dit niet tot gevolg heeft dat er een extra bouwlaag ontstaat en welstand zich hiertegen niet verzet.

De bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen (aangebouwd en vrijstaand) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> met dien verstande dat de gronden gelegen buiten het bouwvlak en buiten de hieraan gerelateerde bestemming, met niet meer dan 50 % mogen worden bebouwd. Daarnaast wordt een uitbreiding van de woning of bijgebouw voor de voorgevelrooilijn niet mogelijk geacht, met uitzondering van erkers van maximaal 1,25 bij 4 meter.

De ontheffing wordt niet mogelijk geacht bij recreatiewoningen. Een “extra” uitbreiding van een recreatiewoning zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en in de richting brengen van een burgerwoning.

Het uitgangspunt geldt dat slechts ontheffing wordt verleend van de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en niet van de doeleindenomschrijving. Dit betekent dat slechts ontheffing wordt verleend voor gronden met een specifieke woonbestemming, dan wel een hieraan gerelateerde bestemming (b.v. tuinen en erven). Indien de feitelijke situatie dit vereist kan aan een verzoek toch medewerking worden verleend indien vooraf een positief stedenbouwkundig advies van de afdeling Ruimtelijke en Economische Zaken is verkregen.

Ontheffing wordt niet mogelijk geacht in de gebieden waarvoor (in het kader van de Ruimtelijke Atlas) een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze bestemmingsplannen bieden in de regel immers voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Dit geldt in ieder geval voor een periode van 5 jaren na vaststelling van het bestemmingsplan. Na deze periode zijn incidentele afwijkingen slechts gemotiveerd mogelijk.

### **3. Een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening**

#### **3.1 Algemeen**

Ten aanzien van deze bouwwerken geldt hetgeen in artikel 4 van bijlage II van het Bor is bepaald;

- het gebouw mag niet hoger zijn dan 5 meter.
- het bruto vloeroppervlak mag niet groter zijn dan 50m<sup>2</sup>;

#### **3.2 Beleidsregel**

Gestreefd dient te worden naar een integratie van nutsvoorzieningen in de bestaande bebouwing dan wel opname in nieuwe bebouwing. Indien dit onevenredig bezwarend is voor de aanvrager dan is solitaire bebouwing toegestaan. Artikel 2, onderdeel 18 sub a van bijlage II van het Bor biedt echter voldoende mogelijkheden, zodat de ontheffing terughoudend verleend zal worden.

### **4. Een bouwwerk geen gebouw zijnde**

#### **4.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken is in artikel 4. van bijlage II van het Bor bepaald dat:

- het oppervlak niet groter mag zijn dan 50m<sup>2</sup>;
- het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 10 meter.

#### **4.2. Beleidsregel**

De maximale toegestane hoogte voor op grond van artikel 2 van bijlage II van de Bor bouwvergunningvrije erfafscheidingen, zijnde 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn moet normaliter toereikend zijn. Dit betekent dat de ontheffingsmogelijkheid niet voor erfafscheidingen toegepast wordt. Daarnaast geldt dat de hoogteregeling uit het bestemmingsplan in de regel ook toereikend moet zijn. Voor percelen gelegen op straathoeken geldt, dat de erfafscheidingen minimaal 1 meter achter de voorgevel van de hoofdbebouwing moeten zijn gelegen.

### **5. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw**

#### **5.1. Algemeen**

Artikel 4. van bijlage II van het Bor geeft hiervoor geen voorwaarden.

#### **5.2. Beleidsregel**

Voorzover het gaat om dakkapellen die niet vallen onder het bepaalde in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Bor wordt aansluiting gezocht bij hetgeen is bepaald in de door de raad vastgestelde Welstandsnota.

## **6. Een antenne-installatie**

### **6.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken is in artikel 4. van bijlage II van het Bor bepaald dat de hoogte van de antenne, niet meer mag zijn dan 40 m1.

### **6.2. Beleidsregel**

Voor de bouw van Antenne-installaties voor GSM en UMTS wordt verwezen naar de door de gemeenteraad neergelegde regels. Voor overige (solitaire) antennes zijn er al voldoende mogelijkheden in artikel 2 van bijlage II van het Bor. Ontheffing zal niet worden verleend, tenzij de aanvrager onderbouwd kan aantonen dat er dringende redenen zijn die een grotere hoogte noodzakelijk maken. Ontheffing zal dan uitsluitend verleend worden:

- tot een maximale hoogte van 15 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein,
- als de mast tegen de bestaande bebouwing zal worden opgericht, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is.

Een antennemast kan uitsluitend aan de redelijke eisen van welstand voldoen als er geen sprake is van een opvallende situering of een dominerende hoogte bijvoorbeeld in een door tuinen omringde woonomgeving.

## **7. Het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen**

### **7.1. Algemeen**

Artikel 4. van bijlage II van het bor bepaalt dat er ontheffing verleend kan worden ten behoeve van evenementen:

- met een maximum van drie evenementen per jaar;
- voor een duur van maximaal 15 dagen per evenement, daaronder begrepen het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

### **7.2. Beleidsregel**

Een algemene beleidsregel voor deze ontheffing kan niet gegeven worden. Voor zover een ontheffingsmogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan dienen evenementen per geval afzonderlijk bekeken te worden.

Ontheffing wordt niet verleend indien door de uitbreiding onaanvaardbare hinder optreedt voor naastgelegen percelen, de openbare- en verkeersveiligheid in het geding komt en er onvoldoende parkeergelegenheid gewaarborgd wordt.

## **8. Het gebruik van bouwwerken**

### **8.1. Algemeen**

Ten aanzien van gebruikswijzigingen is in artikel 4. van bijlage II van het Bor bepaald dat:

- de gebruikswijziging plaats dient te vinden in de bebouwde kom;
- het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlakte van 1500 m2;
- het aantal woningen gelijk dient te blijven.

### **8.2. Beleidsregel**

Wijziging in het gebruik wordt toegestaan tot een maximum van 1500m2 mits:

- De omgevingskwaliteit (onder andere milieubelasting), bereikbaarheid en parkeerdruk niet verslechtert en;

- Geen strijdigheid met geldend beleid zoals onder andere vastgelegd in visies, plannen en nota's ontstaat.
- Ontheffing kan tevens worden verleend voor inpandige bouwactiviteiten.

## **9. Het gebruik van recreatiewoningen voor bewoning**

### **9.1. Algemeen**

Ten aanzien van dit type bouwwerken geldt hetgeen in artikel 4 van bijlage II van het Bor is bepaald:

- de aanvrager moet de recreatiewoning op 31 oktober 2003 als woning in gebruik hebben en onafgebroken hebben bewoond.

### **9.2 Beleidsregel**

De ontheffing wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten die er ook sinds 31 oktober 2003 onafgebroken moeten hebben gewoond. De ontheffing is niet overdraagbaar en vervalt zodra deze personen de bewoning hebben beëindigd. Uitzonderingen op deze beleidsregel zijn niet mogelijk. Bewoning mag niet in strijd zijn met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels

## **D. AWB**

### **1. Discretionair bevoegd**

In deel B en C is aangegeven in welke gevallen het college ontheffing **kan** verlenen van het bestemmingsplan. Het betreft hier louter een bevoegdheid van het college en geenszins een verplichting. Het verlenen van ontheffing is maatwerk. Hieraan voorafgaand dient een belangenafweging plaats te vinden. Het belang van de aanvrager dient te worden afgewogen tegen belangen van derden. Het belang van de aanvrager ligt voor de hand. Zijn of haar woongenot dan wel gebruiksgenot zal toenemen. Daartegenover staan de belangen van derden. Zij kunnen in hun belangen worden geschaad (derving woongenot, vermindering privacy, verminderde daglichttoetreding, waardevermindering eigendommen, belemmering uitzicht en eventuele privaatrechtelijke belangen). In elk concreet geval zullen deze belangen tegenover elkaar dienen te worden afgewogen. Het maken van aanspraak op beleidsregels houdt dan ook niet in dat verzoeken altijd zullen worden gehonoreerd.

Afwijken van deze beleidsregels is mogelijk bij bebouwing die gerealiseerd is met een vrijstelling op grond van artikel 19 eerste, of tweede lid WRO, maar waarvoor nog geen nieuw bestemmingsplan is gemaakt. Elke bouwvergunningplichtige aanpassing van het gebouwde is dan ook in strijd met het bestemmingsplan, maar ook met deze beleidsregels, omdat deze hierin niet voorzien. In dergelijke gevallen moet het mogelijk zijn om een uitzondering te maken op de beleidsregels indien dit stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht. Tenslotte bestaat nog altijd de inherente afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Burgemeester en wethouders mogen op grond van dit artikel afwijken van de beleidsregels indien er sprake is van bijzondere omstandigheden die bij het opstellen van de beleidsregels niet waren te voorzien.

### **2. Bekendmaking en inspraak**

#### **2.1. Inspraak**

Voor het vaststellen van voornoemde beleidsregels bestaat geen uit de Wet voortvloeiende verplichting om inspraak te voeren.

#### **2.2. Bekendmaking**

Voor het vaststellen van voornoemde beleidsregel zijn burgemeester en wethouders het bevoegde orgaan. Door het enkel vaststellen van een beleidsregel treedt deze nog niet in werking. Voor inwerkingtreding van een besluit, waaronder een beleidsregel mede wordt begrepen, is het nodig dat het wordt bekendgemaakt (artikel 3:40 Awb). De bekendmaking van besluiten is geregeld in afdeling 3.6 Awb. Voor besluiten die, net als beleidsregels, niet tot een of enkele belanghebbenden zijn gericht, maar zich richten tot een ruimere kring adressanten, geschiedt bekendmaking door middel van kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. (artikel 3:42 Awb). Zoals gebruikelijk zal de bekendmaking plaatsvinden in de Halderbergse Bode. Gelet op de omvang van de beleidsregels is gekozen voor een verkorte weergave van de zakelijke inhoud. In de bekendmaking wordt vermeld waar en wanneer het volledige besluit ter inzage wordt gelegd. Artikel 3:42 lid 2 biedt hiertoe de mogelijkheid. Bij de bekendmaking van het besluit dient op grond van artikel 4:83 Awb uitdrukkelijk te worden vermeld waaruit de bevoegdheid waarop het besluit, inhoudende een beleidsregel, betrekking heeft voortvloeit.

#### **3.3. Inwerkingtreding onderdeel C**

Onderdeel C van deze beleidsregels treedt pas in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Bor.

## Bijlage I

### Artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Voor de toepassing van artikel 3.23, eerste lid, van de wet komen in aanmerking:

- a. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, mits het aantal woningen gelijk blijft en voor zover buiten de bebouwde kom:
  - 1e. het bouwwerk een bruto oppervlak heeft van ten hoogste 150m<sup>2</sup>,
  - 2e. het bouwwerk, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet hoger is dan 5m, en
  - 3e. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
- b. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;
- c. een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water-, of wegverkeer:
  - 1e. waarvan het bruto oppervlak niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>,
  - 2e. dat bestaat uit één bouwlaag, en
  - 3e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 m;
- d. een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
  - 1e. waarvan het bruto oppervlak niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>, en
  - 2e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 m;
- e. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- f. een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie met een bruto oppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- g. een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedragers, minder is dan 40 m;
- h. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- i. het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits:
  - 1e. de gebruikswijziging plaats vindt binnen de bebouwde kom;
  - 2e. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>, en
  - 3e. het aantal woningen gelijk blijft;
- j. een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, mits:
  - 1e. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een

bestaande woning gestelde eisen;

2e. 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, en

3e. de aanvrager vóór, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont.

2.De ontheffing, bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, wordt uitsluitend verleend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten die voldoen aan het eerste lid, aanhef en onderdeel j, onder 3e. Zij is niet overdraagbaar en vervalt in elk geval zodra genoemde personen de bewoning hebben beëindigd.

## Bijlage II

### Besluit omgevingsrecht Bijlage II Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup>, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk, mits 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>, en
  - c. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
2. een gebouw 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>;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
7. het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. binnen de bebouwde kom;
  - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>, en
  - c. het aantal woningen blijft gelijk;
8. een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, mits de aanvrager vóór, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont.