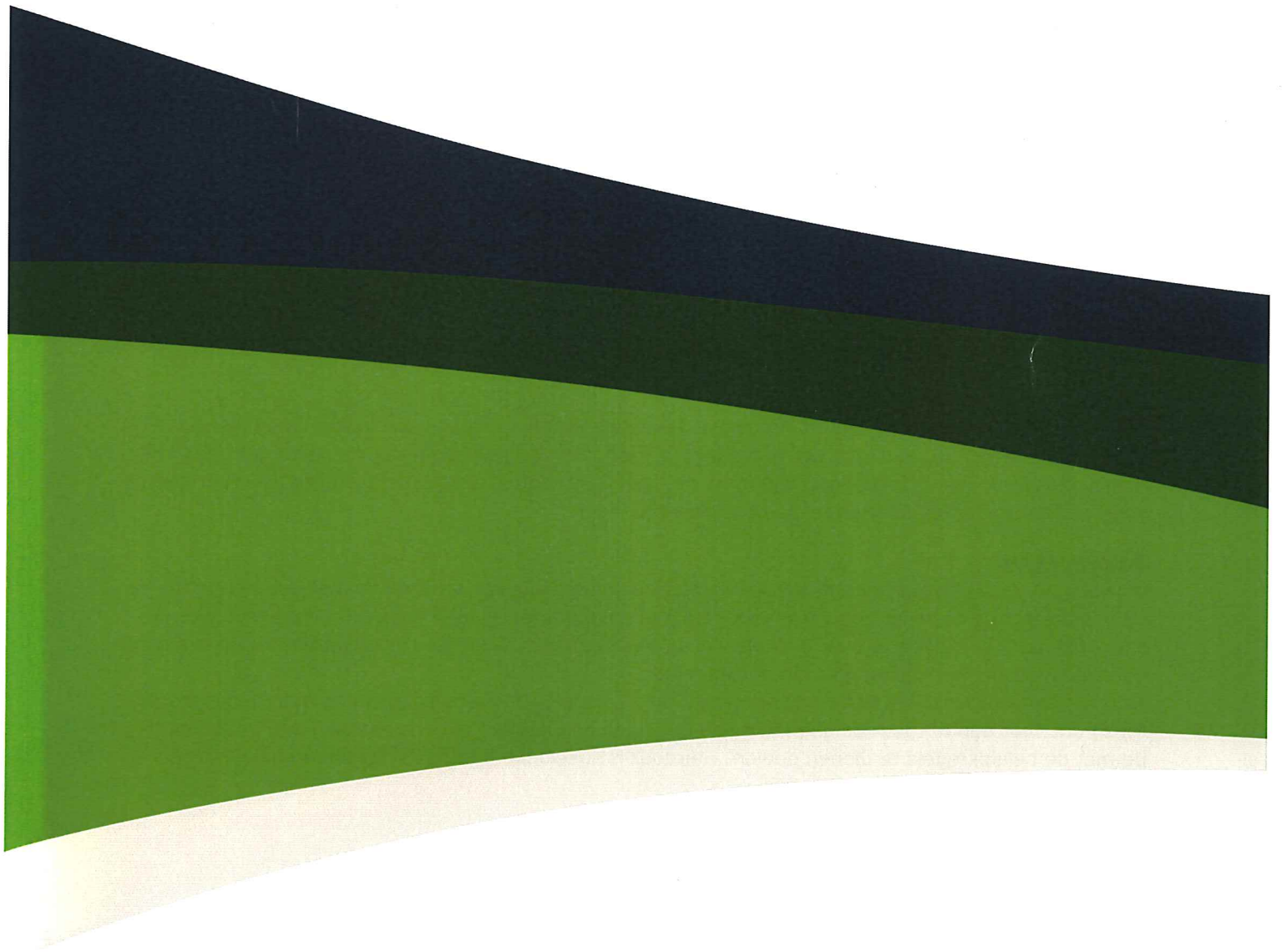


**Beleidsregels Kruimelgevallen
Wassenaar 2015**



Inleiding

Jaarlijks worden er in Wassenaar ongeveer 35 omgevingsvergunningen aangevraagd voor plannen die in strijd zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de meeste gevallen (ca. 90%) gaat het om kleine strijdigheden ook wel kruimelgevallen genoemd en kunnen de vergunningen verleend worden op basis van de reguliere voorbereidingsprocedure. Voorwaarde daarvoor is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Systematiek Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c Wabo regelt dat het verboden is een project uit te voeren dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Hierbij wordt met het "gebruiken van gronden" ook het bouwen op deze gronden bedoeld. Een ander uitgangspunt van de Wabo is dat een omgevingsvergunning voor bouwen geweigerd moet worden als het plan in strijd is met enige bepaling uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarbij regelt de Wabo overigens wel weer dat in die gevallen eerst onderzocht moet worden of er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Reikwijdte

Deze beleidsregels hebben betrekking op de bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo en de categorieën gevallen (kruimelgevallen) genoemd in artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) en geeft aan in welke concrete gevallen een omgevingsvergunning wordt verleend voor het handelen in strijd met een bestemmingsplan.

Doelen

Snellere besluitvorming

Over een aanvraag omgevingsvergunning voor handelen in strijd met een bestemmingsplan op basis van de kruimelgevallen moet binnen 8 weken een besluit genomen zijn. Door aanvragen omgevingsvergunning te toetsen aan deze beleidsregels is er sneller duidelijk of de vergunning verleend kan worden.

Efficiënte inzet van beschikbare middelen

Een gemeente is wettelijk verplicht om haar beschikbare middelen zo efficiënt als mogelijk in te zetten. Aanvragen omgevingsvergunning toetsen aan deze beleidsregels levert hieraan een aanzienlijke bijdrage.

Rechtsgelijkheid en –zekerheid

Goed bestuur hangt samen met planmatigheid en het handelen volgens een vaste, constante lijn. Een beleidsregel draagt bij aan consistent bestuur en heeft een toegevoegde waarde voor rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Een beleidsregel bevordert het "gelijk handelen" in "gelijke gevallen" en daarmee de voorspelbaarheid of in ieder geval de controleerbaarheid.

Beleidsregels

Artikel 4:81 Awb bepaalt dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Ter motivering van een besluit op basis van een dergelijke bevoegdheid kan dan worden volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels.

Artikel 4:84 Awb verplicht het bevoegd gezag dat zij handelt in overeenstemming met de beleidsregels, tenzij dat voor één of meer belanghebbende gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Hierdoor is specifieke hardheidsclausule in beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 Awb overbodig.

Besluit

Met inachtneming van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor), besluiten wij met betrekking tot de aan ons toekomende bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening, de volgende beleidsregels vast te stellen:

Artikel 1 Begrippen

Achtererfgebied	Erf achter de lijn die een woning doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter de woning te komen.
Bebouwde kom	Deel van de gemeente dat in de bouwverordening is aangewezen als bebouwde kom.
Bebouwingsgebied	Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.
Bestemmingsplan	Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, evenals een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet.
Bevoegd gezag	Burgemeester en wethouders.
Bijbehorend bouwwerk	Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
Bouwen	Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Daknok	Hoogste punt van een schuin dak.
Dakvoet	Laagste punt van een schuin dak.
Erf	Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Goothoogte	Boven kant van de goot c.q. druiplijn, boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
Hoofdgebouw	Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
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.
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.
Openbaar toegankelijk gebied	Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, evenals pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
Voorerfgebied	Erf dat geen onderdeel is van het achtererf gebied.
Zijerf	Erf bij een woning op 1 m achter de voorkant voor zover niet al aangemerkt als achtererf gebied.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze beleidsregel in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht;
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0.5 m buiten beschouwing blijven.
2. Bij de toepassing van het eerste lid, aanhef en onderdeel b, wordt de hoogte van een bouwwerk dat tegen een perceelgrens staat, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkte terrein het hoogst is.

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Artikel 4 eerste lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking 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;

Een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo wordt verleend voor:

1. het bouwen van een **vrijstaand bijbehorend bouwwerk** of uitbreiding daarvan mits:
 - a. bij een woning;
 - b. binnen de bebouwde kom;
 - c. in geval van de dubbelbestemming "Archeologie en Cultuurhistorie" of "Waarde – Cultuurhistorie" het bouwen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde waarden;
 - d. in geval van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" met het bouwen de vastgestelde archeologische waarden niet worden geschaad;
 - e. indien in een beschermd dorpsgezicht het bouwen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde waarden;
 - f. indien in geval van een dubbelbestemming Waarde
 - g. functioneel verbonden met de woning;
 - h. indien in het achtererfgebied of op een zijerf:
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en op het zijerf niet meer bedraagt dan:
 1. in geval van een oppervlakte van het achtererfgebied en zijerf gezamenlijk kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 40% van die oppervlakte;
 2. in geval van een oppervlakte van het achtererfgebied en zijerf gezamenlijk groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 40 m², vermeerderd met 20% van het deel dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een oppervlakte van het achtererfgebied en zijerf gezamenlijk groter dan 300 m²: 80 m², vermeerderd met 10% van het deel dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 100 m²;
 - ii. alleen verblijfsgebied op de begane grond;
 - iii. de hoogte van een daknok niet meer bedraagt dan 5 m;
 - iv. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - v. tegen of op minimaal 1 m uit een perceelgrens;
 - vi. tegen of op minimaal 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - vii. de ingang niet direct grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
 - viii. de afstand tot de voorkant van de woning minimaal 1 m.

- i. indien in het voorerfgebied:
 - i. indien in een beschermd dorpsgezicht het bouwen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde waarden;
 - ii. het achtererfgebied slechts bereikbaar is via de woning;
 - iii. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - iv. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m²;
 - v. de ingang niet direct grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
 - vi. de afstand tot de woning minimaal 2 m.

- 2. het bouwen van een **aangebouwd bijbehorend bouwwerk** of uitbreiding mits:
 - a. bij een woning;
 - b. binnen de bebouwde kom;
 - c. in geval van de dubbelbestemming "Archeologie en Cultuurhistorie" of "Waarde – Cultuurhistorie" het bouwen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde waarden;
 - d. in geval van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" met het bouwen de vastgestelde archeologische waarden niet worden geschaad;
 - e. functioneel verbonden met de woning;
 - f. niet aan een voorgevel;
 - g. indien aan een achtergevel of zijgevel:
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en op het zijerf niet meer bedraagt dan:
 - 1. in geval van een oppervlakte van het achtererfgebied en zijerf gezamenlijk kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 40% van die oppervlakte;
 - 2. in geval van een oppervlakte van het achtererfgebied en zijerf gezamenlijk groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 40 m², vermeerderd met 20% van het deel dat groter is dan 100 m²;
 - 3. in geval van een oppervlakte van het achtererfgebied en zijerf gezamenlijk groter dan 300 m²: 80 m², vermeerderd met 10% van het deel dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 100 m²;
 - ii. alleen verblijfsgebied op de begane grond;
 - iii. de hoogte van een daknok niet meer bedraagt dan 5 m;
 - iv. de goothoogte niet meer dan bedraagt dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de eerste en tweede bouwlaag;
 - v. tegen of op minimaal 1 m uit een perceelgrens;
 - vi. tegen of op minimaal 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - vii. de ingang niet direct grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
 - viii. de afstand tot de voorkant van de woning minimaal 1m.
 - h. in geval van een dakterras:
 - i. de afstand van het dakterras tot een perceelgrens niet minder bedraagt dan 2 m, tenzij de gebruikers en/of eigenaren van de naburige percelen schriftelijk verklaren hiertegen geen bezwaren te hebben;
 - ii. de hoogte van de vloerafscheiding niet meer bedraagt dan 1,2 m. gemeten vanaf de terrasvloer;
 - iii. de bovenkant van de vloerafscheiding niet hoger ligt dan 5 m.

Artikel 4 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening

artikel 4 tweede lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

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

De meeste gebouwen voor de in dit onderdeel genoemde categorie voldoen aan de kenmerken genoemd in artikel 2 onderdeel 18 van bijlage II Bor en zijn daardoor vergunningsvrij voor zowel de activiteit bouwen als handelen in strijd met ruimtelijke regels. Plannen voor gebouwen die toch vergunningplichtig zijn komen mede daardoor zo weinig voor en hebben meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde gebouwen zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 5 Een bouwwerk geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk

artikel 4 derde lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking 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.

Een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo wordt verleend voor:

1. Het bouwen van een **erf- of perceelafscheiding** mits:
 - a. bij een woning;
 - b. binnen de bebouwde kom;
 - c. indien in een beschermd dorpsgezicht het bouwen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde waarden;
 - d. in het achtererfgebied of op een zijerf;
 - e. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

Artikel 6 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning

artikel 4 vierde lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.

Een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo wordt verleend voor:

1. Het bouwen van een **dakkapel** mits:
 - a. niet op een bijgebouw;
 - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,75 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
 - c. de onderzijde op meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - d. de bovenzijde op meer dan 0,5 m onder de daknok;
 - e. de zijkanten op meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
 - f. indien op een voordakvlak of zijdakvlak naar openbaartoegankelijk de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak.

Artikel 7 Een antenne-installatie

artikel 4 vijfde lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Plannen voor de hier bedoelde bouwwerken komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde bouwwerken zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 8 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf

artikel 4 zesde lid, bijlage II Bor

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

Plannen voor de hier bedoelde installaties komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde installaties zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 9 Een installatie bij een agrarisch bedrijf

artikel 4 zevende lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

Plannen voor de hier bedoelde installaties komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde installaties zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 10 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

artikel 4 achtste lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Plannen voor het hier bedoelde gebruik komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde plannen zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 11 Het gebruiken van bouwwerken

artikel 4 negende lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking 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.

Plannen voor het hier bedoelde gebruik komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde plannen zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 12 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

artikel 4 tiende lid, bijlage II Bor

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

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

Plannen voor het hier bedoelde gebruik komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde plannen zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 13 Ander gebruik van gronden of bouwwerken voor ten hoogste 10 jaar.

artikel 4 elfde lid, bijlage II Bor

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, komt in aanmerking ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in artikel 4, onderdelen 1 tot en met 10, bijlage II van het Bor van, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Plannen voor het hier bedoelde gebruik komen zo weinig voor en hebben ook nog meestal een dermate uniek karakter dat een algemene motivering voor afwijken van het bestemmingsplan onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.

Voor afwijken van een bestemmingsplan voor de in dit onderdeel bedoelde plannen zullen per aanvraag omgevingsvergunning de belangen worden gewogen.

Artikel 14 Slot bepalingen

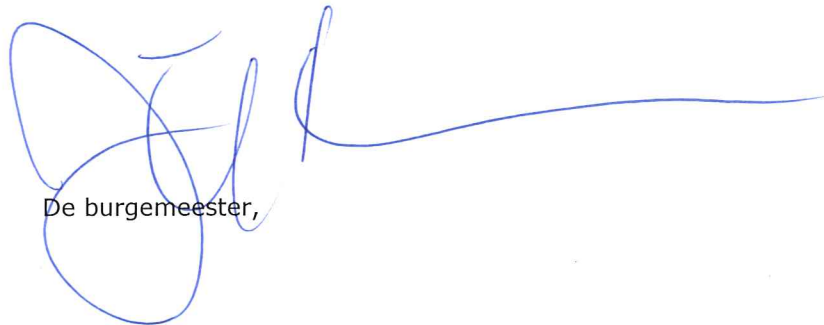
1. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van bekendmaking.
2. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning welke na de dag van inwerking treden zijn ingediend.
3. Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels Kruimelgevallen Wassenaar 2015.

Aldus besloten in de vergadering d.d.

van burgemeester en wethouders van Wassenaar,



De secretaris,



De burgemeester,

TOELICHTING

Algemeen

Voor het opstellen van deze beleidsregels is geïnventariseerd voor welke categorieën gevallen het vaakst omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regels wordt aangevraagd (zowel direct als indirect op grond van artikel 2.10, tweede lid Wabo). Resultaat hiervan was dit met name de categorieën gevallen bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde en dakkapellen zijn. Om deze reden zijn alleen voor deze categorieën gevallen regels opgenomen.

Daarnaast is per categorie onderzocht in welke mate er de afgelopen 3 jaar afwijkingen van bestemmingsplannen zijn toegestaan. Deze resultaten zijn als uitgangspunt gebruikt voor specifieke regels per categorie die daardoor feitelijk een concretisering zijn van de tot nu toe ongeschreven acceptabele mate van afwijking.

Beschermd dorpsgezicht

Wassenaar is voor een groot deel aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Mede hierdoor hebben de gronden in dit gebied een dubbelbestemming "Waarde – cultuurhistorie". Deze dubbelbestemming regelt dat bouwen zodanig dient plaats te vinden dat de ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige cultuurhistorische waarden niet (onevenredig) worden aangetast. Daarbij verplicht het bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders om daarover te laten adviseren door een deskundige, in dit geval, de commissie voor welstand en cultureel erfgoed.

Om te voorkomen dat deze beleidsregels die bescherming zonder meer te niet doen is er voor gekozen om bij een aantal categorieën de voorwaarde op te nemen dat in een beschermd dorpsgezicht het bouwen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de te beschermen waarden.

Archeologie

Nagenoeg alle gronden in Wassenaar hebben een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Deze dubbelbestemming regelt er slecht op die gronden gebouwd mag worden als is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Om te voorkomen dat deze beleidsregels die bescherming zonder meer te niet doen is er bij een aantal categorieën de voorwaarde opgenomen dat in geval van deze dubbelbestemming met het bouwen de vastgestelde archeologische waarden niet mogen worden geschaad.

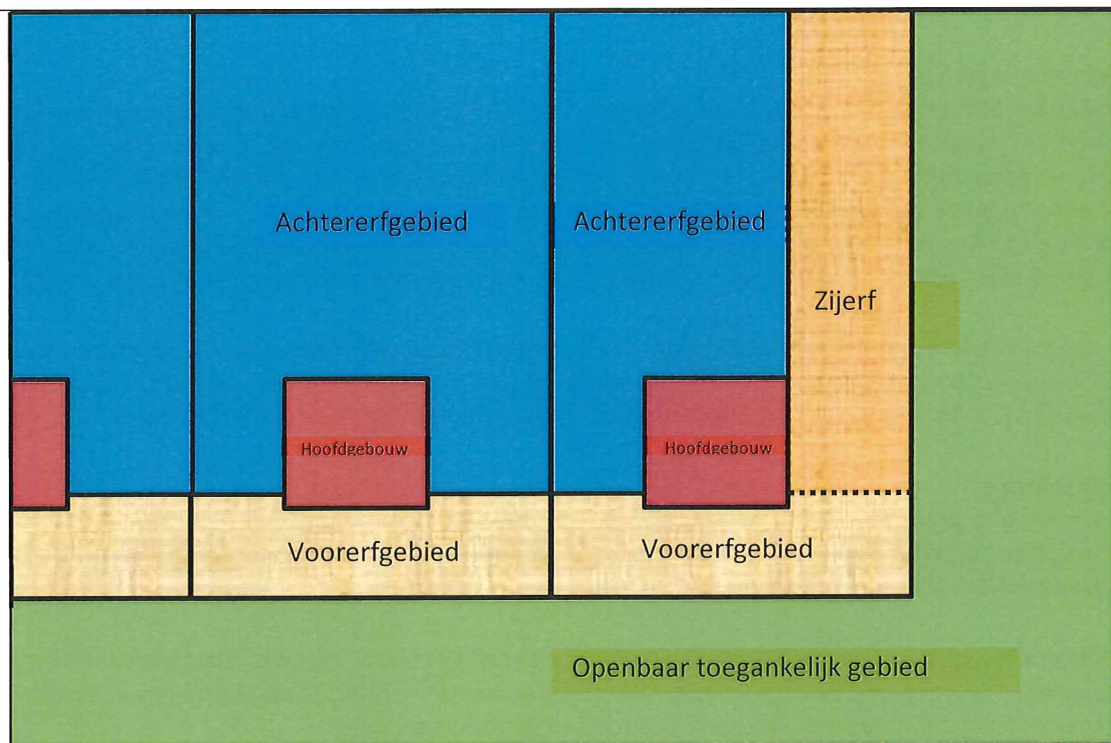
Artikelsgewijs

Artikel 1 Begrippen

Bij het definiëren van de begrippen is zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de begrippen uit bijlage II behorende het Besluit omgevingsrecht, de bouwverordening, de Woningwet en de Wabo.

Zijrf

Omdat bestemmingplannen veelal onderscheid maken tussen bouwen aan de achter-, zij- en voorgevel geven de begrippen achtererfgebied en voorerfgebied onvoldoende houvast om kaders te stellen waarbinnen voor bouwen aan een zijgevel afgeweken kan worden van het bestemmingplan. Daarom is voor de gevallen waarin sprake is van een erf aan de zijkant van de woning gericht naar openbaar toegankelijk gebied het begrip "zijrf" opgenomen.



Verbeelding achtererfgebied, voorerfgebied en zijrf

Artikel 2 Wijze van meten

Net als bij de begrippen is er voor de wijze van meten aangesloten bij de methodiek zoals deze in het Besluit omgevingsrecht is opgenomen.

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

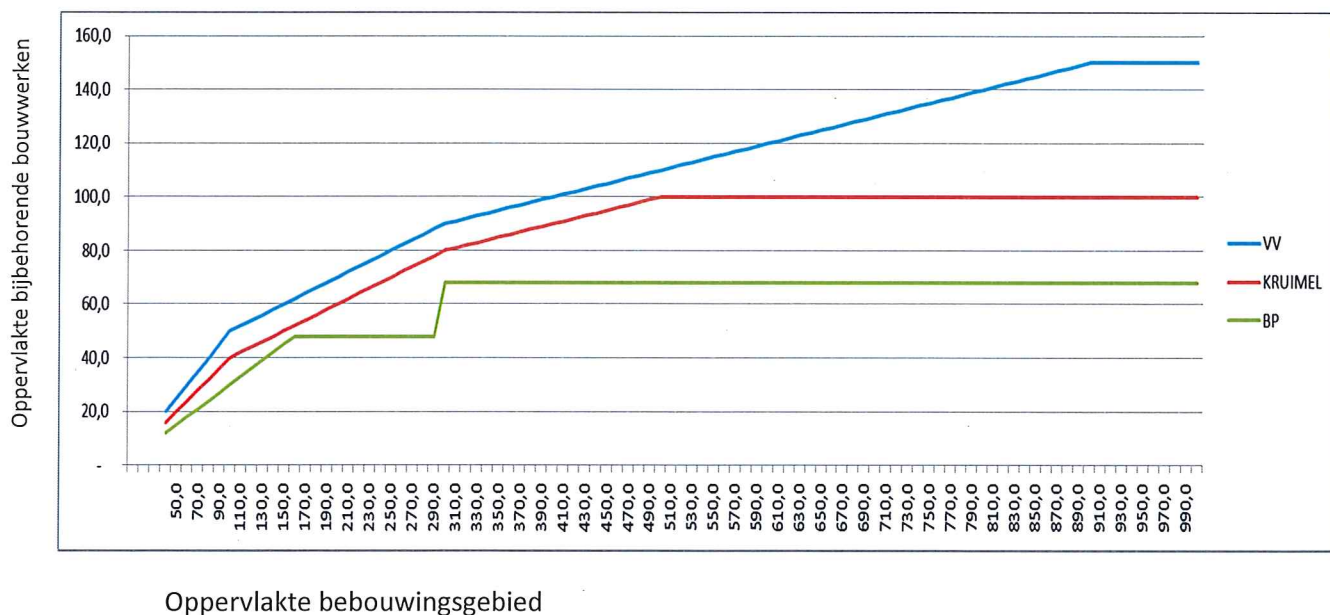
Dit artikel gaat over de categorie bijbehorende bouwwerken alsmede om uitbreidingen daar van. Bijbehorende bouwwerken is een verzamelbegrip. Hieronder vallen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. En hoewel overkappingen (wegens het ontbreken van wanden) niet worden gezien als gebouwen vallen deze ook binnen deze categorie.

Oppervlakte

Uit een inventarisering van de bouwregels van de verschillende bestemmingsplannen blijkt dat grosso modo vrijstaande bijgebouwen tot 30m² en een aan- of uitbouw aan de achtergevel van 3 meter diep mogelijk zijn, zolang het erf voor niet meer dan 30% bebouwd is.

Artikel 2 derde lid, onder f onder 1 van bijlage II Bor maakt het mogelijk om een bebouwingsgebied tussen de 50% en 20%, afhankelijk van de grootte van het gebied, te bebouwen. Dit met een absoluut maximum van 150 m².

In deze beleidsregel is voor het afwijken van het bestemmingsplan qua oppervlakte de systematiek gebruikt uit artikel 2 derde lid van bijlage II Bor, met dien verstande dat het percentage over de eerste 100 m² achtererfgebied + zijerf 40% is. Hierdoor blijft het verschil met dat wat het bestemmingsplan qua oppervlakte mogelijk maakt en de beleidsregel binnen een acceptabele marge (ca. 10%) en slaat het een tegelijk een brug tussen het bestemmingsplan en artikel 2 derde lid bijlage II Bor.



Rekenvoorbeeld 1:

Een rijwoning met een achtertuin (lees bebouwingsgebied) van 60 m².

Op basis van artikel 2 derde lid, onder f onder 1 van bijlage II Bor, mag het bebouwingsgebied tot maximaal **30 m²** (50% van 60 m²) worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken.

Rekenend met dat wat de bestemmingsplannen gemiddeld mogelijk maken zou er met omgevingsvergunning **18 m²** (30% van 60 m²) aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Op basis van artikel 3 van deze beleidsregel kan omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan worden verleend voor bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van **24 m²** (40% van 60 m²).

Rekenvoorbeeld 2:

Een 2-onder-1 kap woning met een achter/zij tuin (lees bebouwingsgebied) van 170 m².

Op basis van artikel 2 derde lid, onder f onder 1 van bijlage II Bor, mag het bebouwingsgebied tot maximaal **64 m²** (50 m² + 20% van 70 m²) worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken.

Rekenend met dat wat de bestemmingsplannen gemiddeld mogelijk maken zou er met omgevingsvergunning ca. **48 m²** (ca. 18 m²aan-/uitbouw + 30 m²bijgebouw) aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Op basis van artikel 3 van deze beleidsregel kan omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan worden verleend voor bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van **54 m²** (40 m²+20% van 70 m²).

Rekenvoorbeeld 3

Een vrijstaande woning met een achter/zij tuin (lees bebouwingsgebied) van 380 m².

Op basis van artikel 2 derde lid, onder f onder 1 van bijlage II Bor, mag het bebouwingsgebied tot maximaal **98 m²** (50 m² + 40 m² + 10% van 80 m²) worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken.

Rekenend met dat wat de bestemmingsplannen gemiddeld mogelijk maken zou er met omgevingsvergunning ca. **68 m²** (ca. 18 m²aan-/uitbouw + 50 m²bijgebouw) aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Op basis van artikel 3 van deze beleidsregel kan omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan worden verleend voor bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van **88 m²** (40 m²+ 40 m² + 10% van 80 m²).

Dakterrassen

Bij het toestaan van handelen in strijd met een bestemmingsplan worden niet alleen het algemeen belang en het individuele belang van de aanvrager gewogen maar ook de belangen van derden. Bij bouwplannen met balkons of dakterrassen is daarom artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek interessant.

Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Het doel van deze bepaling is het waarborgen van de privacy van de burens. Hiermee is overigens niet gezegd dat uitzicht binnen twee meter van de erfgrans in het geheel niet zijn toegestaan en dat deze bepaling een vergunning voor het realiseren van een dakterras binnen een afstand van 2 meter van de erfgrans per definitie in de weg staat. Het burensrecht is namelijk regelend recht, dat betekend dat onderlinge afspraken gemaakt kunnen worden als uitzondering op het bepaalde op het burensrecht. Daarom is de nuance "tenzij de gebruikers en/of eigenaren van de naburige percelen schriftelijk verklaren hiertegen geen bezwaren te hebben" in artikel 3, tweede lid onder g onder i, opgenomen.

Artikel 5 Een bouwwerk geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk

Ondanks dat deze categorie aanzienlijk ruim geïnterpreteerd mag worden beperkt artikel 5 zich voornamelijk tot erf- en perceelafscheidings bij woningen en dan met name op hoekpercelen met een zijerf grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. Bestemmingsplannen maken voor dergelijke situaties meestal een perceelafscheiding van maximaal 1 meter mogelijk omdat het zijerf in deze bestemmingsplannen gezien wordt als voorerf. Hierdoor is het moeilijk om een zelfde mate van privacy te creëren als bij een tussenperceel, terwijl juist bij hoekpercelen hier behoefte aan is door het naast gelegen openbaar toegankelijk gebied. De voorwaarden in dit artikel maken het mogelijk afwijken van het bestemmingsplan toe te staan voor een perceelafscheiding tot maximaal 2 meter vanaf een meter achter (het verlengde van) de voorgevel. Voorwaarden over openheid en visuele aansluiting bij de omgeving zijn hier niet nodig. Dit is namelijk onderdeel van de beoordeling of de perceelafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand.

