



Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo.

1. Voor een toetsing van een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan waaraan medewerking kan worden verleend door middel van het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo gelden de volgende begrippen en wijze van meten:

Begrippen:

aanbouw

een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

beroep of bedrijf aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

bebouwing

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

bedrijfs- of winkelvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, winkel of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

bed & breakfast

een aan huis verbonden beroep of bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf van maximaal vier slaapplekken en waarbij het verstrekken van consumpties ondergeschikt is.

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen

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

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

erf

een al dan niet bebouwd perceel, of 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.

erfbebouwing



functioneel met een gebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd en door de ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping.

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken; op eenzelfde perceel kunnen meerdere gebouwen als hoofdgebouw worden aangemerkt.

peil

- voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad: de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

uitbouw

een gebouw(deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

Wijze van meten:**bouwhoogte**

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

dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud

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

oppervlakte

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



08 MRT 2011

vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfs- of winkelvloeroppervlakte.

2. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 wordt getoetst aan de volgende beleidsregels:

A. Een bijbehorend bouwwerk:

1. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn;
2. op percelen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60% van de oppervlakte van het perceel tot een maximum van 60 m² bedragen;
3. op percelen waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20% van de oppervlakte van het perceel bedragen;
4. van erfbebouwing buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte maximaal 5 m;
5. erfbebouwing binnen het bouwvlak heeft maximaal een goothoogte en bouwhoogte gelijk aan het hoofdgebouw;
6. een dakopbouw mag worden gerealiseerd indien deze voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de welstandsnota en de eenheid in de visuele beleving hierdoor niet wordt verstoord.
7. In afwijking van het gestelde onder A 1, zijn overkappingen voor de voorgevelrooilijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. er is op het perceel al rechtsgeldig een overkapping, voor de voorgevelrooilijn opgericht;
 - b. vrijstaande overkappingen zijn niet toegestaan maar de overkapping moet tenminste verbonden zijn met de berging of de gevel van de woning;
 - c. er is slechts 1 overkapping per perceel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 18 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,8 m;
 - d. de overkapping is minimaal 0,5 m vanaf de openbare weg gesitueerd.
8. In afwijking van het gestelde onder A 1 is erfbebouwing voor de voorgevelrooilijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. er is op het perceel al rechtsgeldig erfbebouwing voor de voorgevelrooilijn opgericht, met uitzondering van overkappingen;
 - b. de toe te voegen erfbebouwing mag slechts worden opgericht tussen een bestaand bijgebouw en de gevel van de woning;
 - c. de toe te voegen oppervlakte aan gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen;
 - d. de bouwhoogte van erfbebouwing mag maximaal de bouwhoogte van het bijgebouw waaraan wordt gebouwd bedragen.

- B. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2 onderdeel 18 onder a Bor dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:**

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m
- de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m².



08 MRT 2011

C. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter of in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
2. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,8 m bedragen op voorwaarde dat het deel van de erfafscheiding dat boven de 1,2 m is gelegen een overwegend open constructie (meer dan 50%) bevat;
3. de bouwhoogte van speelobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
4. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag bij woningen maximaal 6 m bedragen en er mag slechts één vlaggenmast en één lichtmast worden opgericht bij een woning;
5. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag bij functies, anders dan woningen maximaal 10 m bedragen;
6. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
7. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

D. Antenne-installatie

1. De bouwhoogte van een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie mag maximaal 40 m bedragen waarbij:
 - a. de antenne-installatie niet op een gebouw geplaatst mag worden;
 - b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten geplaatst mag worden;
 - c. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing geplaatst moet worden;
 - d. de antenne-installatie zoveel mogelijk in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, geplaatst moet worden vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan;
2. andere antenne-installaties zijn slechts toegestaan voor zover deze voldoen aan de voorschriften die hierover in het Bor zijn opgenomen.

E. Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten:

Gebruik van gedeelten van een woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in de woning en/of de aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen;
2. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient/dienen deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
3. de bedrijfs- of winkelvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
4. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
5. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend, waarbij er maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan is.

F. Evenementen

Evenementen die in overeenstemming zijn met de in de APV gestelde voorwaarden en op basis van de APV een vergunning voor het betreffende evenement wordt verleend.



08 MRT 2011

Toelichting

Aanleiding opstellen beleid

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning die in strijd zijn met het bestemmingsplan maar kunnen worden verleend door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. De beleidsregels zullen er toe leiden dat het grootste gedeelte van de aanvragen om een omgevingsvergunning, in strijd met het bestemmingsplan, versneld kan worden afgedaan. Daarnaast scheppen de beleidsregels duidelijkheid naar de burgers en bedrijven over de toepassing van een omgevingsvergunning, in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 4 van Bijlage II Bor.

Werkwijze toepassen beleid

Een ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken van het bestemmingsplan wordt ten eerste getoetst aan de Wabo, waaronder de bestemmingsplantoets. Is een aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, dan wordt beoordeeld of er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan en met welke procedure dit mogelijk is. Onderhavige beleidsregels kunnen van toepassing zijn op afwijken van het bestemmingsplan waarop de reguliere procedure van toepassing is (indien de uitgebreide procedure van toepassing is, gelden de beleidsregels inzake de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

1. Toetsing aan artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht

Allereerst wordt de aanvraag getoetst aan de regels zoals die in de bijlage bij het Besluit omgevingsrecht zijn neergelegd. Wordt er voldaan aan die regels, dan is artikel 4 van Bijlage II Bor van toepassing op de aanvraag en kan de aanvraag worden getoetst aan de beleidsregels.

2. Beoordeling of de aanvraag valt onder de beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo

De aanvraag wordt getoetst aan de beleidsregels. Hierbij wordt eerst beoordeeld of de aanvraag valt onder de beleidsregels. Hierbij kunnen zich de volgende situaties voordoen:

1. Voor de meeste kruimelgevallen zoals die in artikel 4 van Bijlage II van het Bor zijn opgesomd, is in de beleidsregels bepaald onder welke omstandigheden medewerking kan worden verleend. Enkele kruimelgevallen zijn wel in het Bor geregeld maar niet in de beleidsregels. Dit is bijvoorbeeld de regeling inzake recreatiewoningen ex artikel 4 lid 10 Bijlage II Bor. **Kruimelgevallen die wel in het Bor zijn geregeld maar niet in de beleidsregels nader zijn omschreven worden integraal beoordeeld.**
2. Er zijn aanvragen die wel onder artikel 4 Bijlage II Bor passen maar niet in de beleidsregels geregeld zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een uitbreiding van een woning in twee lagen met kap. De uitbreiding is onder artikel 4 van Bijlage II Bor mogelijk. In de beleidsregels is wel een aan- of uitbouw van een woning geregeld maar niet een totale uitbreiding van een woning met twee lagen met kap. Hierdoor valt de aanvraag niet onder de beleidsregels. **Kruimelgevallen die wel in het Bor zijn geregeld en die niet onder de beleidsregels vallen, worden integraal beoordeeld.**
3. Valt een aanvraag onder de beleidsregels dan wordt de aanvraag hieraan getoetst. Is de aanvraag in overeenstemming met het beleid dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Is een aanvraag in strijd met het beleid dan wordt de aanvraag geweigerd. **Kruimelgevallen die wel in het Bor zijn geregeld en die onder de beleidsregels vallen, worden verleend of geweigerd.**



08 MRT 2011

3. Toetsing aan de beleidsregels

Deze beleidsregels zijn aan de hand van artikel 4 van Bijlage II Bor opgesteld. In genoemd artikel worden ook bouwwerken genoemd die voor de gemeente Zoetermeer minder relevant zijn, zoals kassen en recreatiewoningen. Hiervoor zijn geen beleidsregels opgesteld, zodat die bouwwerken altijd integraal worden beoordeeld.

A. Een bijbehorend bouwwerk:

De bijbehorende bouwwerken die vallen onder deze beleidsregels zijn: aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (erfbebouwing). Dakterrassen en balkons worden niet expliciet toegestaan op uit- en aanbouwen. Een dakterras of balkon is wel toegestaan binnen een bouwvlak maar niet daar buiten.

B. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening:

De beleidsregels hiervoor zijn gelijk aan hetgeen in het Bor wordt toegestaan.

C. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Deze beleidsregels gelden voor alle vormen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

D. Een antenne-installatie:

Om medewerking te kunnen verlenen aan een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie moet de installatie naast deze beleidsregels ook in overeenstemming zijn met het beleid van Zoetermeer inzake de plaatsing van antenne-installaties. Een antenne-installatie voor een particulier moet voldoen aan de eisen van het Bor voor vergunningvrij bouwen.

E. Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten:

Deze regeling is vrij ruim en het is nooit op voorhand duidelijk welke gebruiksverandering wordt aangevraagd. De gebruiksmogelijkheden met betrekking tot beroep of bedrijf aan huis zijn wel geformuleerd. Beroep of bedrijf aan huis is toegestaan zolang aan de voorwaarden wordt voldaan die in dit beleid zijn neergelegd.

Een aanvraag om gebruikswijziging (met bouwen), anders dan voor beroep of bedrijf aan huis, wordt integraal beoordeeld.

F. Evenementen

Voor evenementen die in strijd zijn met het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan indien de burgemeester een evenementenvergunning afgeeft voor het evenement.

Integrale beoordeling

Een integrale beoordeling houdt in dat een aanvraag wordt getoetst aan het beleid en regelgeving dat erop van toepassing is. Dit houdt in dat de doorlooptijd van de aanvraag langer zal zijn dan een aanvraag waarop de beleidsregels kunnen worden toegepast.