

## Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo j° artikel 4 van bijlage II BorGemeente De Bilt (incl. 2e wijziging)

### Inleiding

#### Aanleiding

Door de verschillende deelgebieden en kernen is gemeente De Bilt een groene gemeente met een veelzijdig karakter. Om deze waarden te behouden is het belangrijk duidelijke kaders te hebben waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Met de actualisatie van bestemmingsplannen is daarmee een belangrijke stap gezet. Daarnaast is een beleidslijn van belang voor de mogelijkheden die de wet biedt om van bestemmingsplannen af te wijken. Indien dergelijke beleidsregels ontbreken, moet elk bouwplan apart in het bouwteam of kaderoverleg besproken worden en afzonderlijk aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd. Dergelijke ad hoc beslissingen leiden tot onduidelijkheid en onzekerheid voor aanvragers en komt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente als geheel niet ten goede. Bovendien is voor het beoordelen van een afzonderlijke aanvraag een periode van een aantal maanden nodig.

Met invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan niet langer geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar in de Wabo. De uitvoeringsregelgeving van de Wabo is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Met de Wabo worden ongeveer 25 vergunningen, waaronder ook de ontheffing op grond van artikel 3.23 Wro, gecombineerd in één vergunning: de omgevingsvergunning. De specifieke beleidsregels die de gemeente De Bilt had vastgesteld voor de toepassing van de ontheffingsmogelijkheid op grond van artikel 3.23 Wro j° artikel 4.1.1 van het Bor, de zogenoemde planologische kruimelgevallen, zijn met inwerkingtreding van de Wabo niet meer te gebruiken voor de beoordeling van (bouw)plannen.

In deze notitie zijn de beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor. Het betreft hier beleidsregels voor de planologische kruimelgevallen onder het regime van de Wabo.

#### Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op het kader van gevallen als bedoeld artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor. Daarbij wordt behalve een korte toelichting op het beleid om af te wijken van planologische kruimelgevallen ook ingegaan op de procedure die gevolgd moet worden bij een omgevingsvergunning. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de beleidsregels, welke gevolgd wordt door een toelichting op de beleidsregels in hoofdstuk 4. In de toelichting wordt per wettelijke beleidsregel ingegaan op het gemeentelijke uitgangspunt bij de toepassing ervan. Op deze manier ontstaat inzichtelijk, uniform en gemeentebreed beleid en daarmee duidelijkheid voor zowel de aanvrager als de vergunningverlener.

### 2. Kader artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor

#### 2.1 Kader planologische kruimelgevallen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo is een omgevingsvergunning verplicht indien het gebruik (waaronder ook bouwen wordt verstaan) van gronden of bouwwerken in strijd is met een bestemmingsplan. In artikel 2.12 lid 1 Wabo staat een drietal gevallen waarin omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit strijdig is met het bestemmingsplan. Lid 1 onder a onder 2° Wabo regelt dat omgevingsvergunning kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (voorheen: ontheffing op grond van artikel 3.23 Wro). Het gaat hier om de planologische kruimelgevallen die zijn te vinden in artikel 4 van bijlage II Bor (voorheen: in artikel 4.1.1 Bor).

#### 2.2 Zorgvuldigheidsbeginsel

Beslissingen op verzoeken om omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Hierbij hoort tevens een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit.

Gemeenten kunnen beleidsregels vaststellen op grond van artikel 4:81 Awb voor de uitoefening van de hen toekomende bevoegdheden en op die manier tijdrovende afzonderlijke afweging voorkomen. Met onderhavige beleidsregels geeft gemeente De Bilt aan hoe in zijn algemeenheid met verzoeken om omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor omgegaan moet worden. Hiermee kan op een snellere en eenvoudigere wijze de interne ambtelijke beoordeling over het al of niet verlenen van een

omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor plaatsvinden. De beslissing over een verzoek om voornoemde omgevingsvergunning kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar deze beleidsregels, hetgeen een vermindering van bestuurslasten betekent.

Daarnaast vergroot de vaststelling van beleidsregels de rechtszekerheid voor de burger. Zowel de aanvrager van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor als derdebelanghebbenden kunnen op basis van deze beleidsregels beoordelen of een verzoek in beginsel voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan in aanmerking komt. Dit is niet alleen klantvriendelijker maar levert ook een tijdswinst op.

## 2.3 Bevoegdheid

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor te verlenen is geen 'verplichting', maar een 'bevoegdheid' met een afweging per individueel geval. Beleidsregels zijn daarbij een hulpmiddel. In beginsel handelt het college van burgemeester en wethouders conform dit beleid, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor dient dan ook niet te worden beschouwd als een recht.

### 2.4 Reguliere voorbereidingsprocedure

De Wabo kent de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. De procedure houdt onder andere het volgende in:

1. Het bevoegd gezag zendt de aanvrager nadat het de aanvraag heeft ontvangen, zo snel mogelijk een bericht waarin het vermeldt dat het bevoegd is op de aanvraag te beslissen en waarin tevens wordt bericht welke procedure ter voorbereiding van de beslissing zal worden gevolgd (artikel 3.1 Wabo).
2. Het bevoegd gezag geeft onverwijld kennis van de aanvraag om een omgevingsvergunning in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 3.8 Wabo).
3. Het bevoegd gezag beslist op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag (artikel 3.9 Wabo).
4. Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit doet het bevoegd gezag mededeling van die beschikking op dezelfde wijze waarop het kennis heeft gegeven van de aanvraag (artikel 3.9 Wabo).
5. Indien het besluit niet binnen de wettelijke termijn is genomen, is het besluit van rechtswege verleend en maakt het deze beschikking bekend binnen twee weken nadat zij van rechtswege is gegeven (artikel 3.9 Wabo).

In vergelijking tot de procedure voor ontheffingen ex artikel 3.23 Wro is onder de Wabo voor planologische kruimelgevallen niet meer de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent dat niet meer een ontwerpbesluit ter inzage hoeft te worden gelegd, wat op grond van artikel 3.24 Wro verplicht was voor artikel 3.23 Wro besluiten.

### 2.5 Vaststelling van dit beleid

Dit beleid zal worden vastgelegd na het doorlopen van de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde procedure.

### 3. Beleidsregels

## Artikel 1: Begripsbepalingen

### Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, zoals makelaars en internetwinkels, met uitzondering van detailhandel (tenzij ondergeschikt) en prostitutie, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### Aan- en uitbouw:

een aangebouwd gebouw dat al dan niet functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat in bouwkundig en/of architectonisch opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij houtteelt, een intensieve veehouderij en veredelingsactiviteiten zijn uitgesloten.

### Antenne:

een constructie, bestaande uit een mast, een ontvang- en zendmast of een stelsel van draden, dan wel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden.

### Antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**Antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**Bebouwde kom:**

het in bijlage 1 op de kaart als zodanig aangegeven gebied, niet zijnde de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Maartensdijk', 'Buitengebied De Bilt Zuid' en 'De Bilt Noord-Oost'.

**Bebouwing:**

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

**Bebouwingskarakteristiek:**

de bouwhoogte van de hoofdgebouwen, de situering daarvan ten opzichte van de openbare weg, de mate van aaneenbouwen en/of de onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen en de bouwmassa van de hoofdgebouwen ten opzichte van het bouwperceel.

**Bestaand bouwwerk:**

een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het vigerende bestemmingsplan bestaat, dat/die of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

**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.

**Bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**Bor:**

Besluit omgevingsrecht.

**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.

**Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder voor zover gelegen onder gebouwen en zolder, die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn voor de woonfunctie.

**Bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**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.

**Detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of een bedrijfsactiviteit.

**Dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

**Gebouw:**

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

**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.

**Horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder: bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

**Mantelzorg:**

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

Netto vloeroppervlakte:

de oppervlakte van de voor bewoning bestemde vertrekken, waaronder mede wordt verstaan verblijfsruimten; niet meegerekend worden verkeersruimten, toiletten, douche- en badruimten, alsmede ingebouwde bergingen.

Oorspronkelijke achtergevel:

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze bij de bouw gerealiseerd is

Oorspronkelijke zijgevel:

de zijgevel van het hoofdgebouw zoals deze bij de bouw gerealiseerd is.

Peil:

1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
2. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Portocabin:

een (prefab) verplaatsbare unit.

Seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

Voorgevel:

de naar de wegzijde gekeerde gevel; in geval er meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel.

Voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
  - bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Vrijstaand hoofdgebouw:

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw.

Wabo:

wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wmo-indicatie

een van gemeentewege afgegeven indicatie op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning

Woning/wooneenheid:

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

## **Artikel 2: Wijze van meten**

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

*De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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.

*De goothoogte van een bouwwerk:*

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

*De inhoud van een bouwwerk:*

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

*De lengte, breedte en diepte van een gebouw:*

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren).

*De oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **Artikel 3: Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 1 onder a bijlage II Bor komt in aanmerking **een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom**, met inachtneming van de volgende beleidsregels:

#### *3.1 Uitbreidingen aan de voorgevel woningen*

Ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel op de begane grond van een hoofdgebouw/woning, zoals erkers en toegangen, zijn toegestaan mits het geen monument betreft of het hoofdgebouw niet is gelegen in een beschermd dorpsgezicht of een aangewezen cultuurhistorisch gebied, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter worden overschreden;
- b. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens(-zen) dient minimaal 2 meter te bedragen, behalve indien bij de tot de bouwperceelgrens gebouwde aangrenzende woning – in geval het aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen betreft – eveneens een aan- of uitbouw aanwezig is;
- c. de bouwhoogte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. er mag worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b, indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt (zoals reeds vergunde situaties en/of omgevingstype) hiertoe aanleiding bestaat;
- e. het dichtbouwen van een bestaand bijgebouw aan een hoofdgebouw/woning is toegestaan, mits er in de directe omgeving vergelijkbare gevallen met vergunning zijn gerealiseerd.

#### *3.2 Uitbreiding aan de achtergevel woningen*

Uitbreiding van hoofdgebouwen/woningen aan de oorspronkelijke achtergevel met aan- en uitbouwen is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de diepte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter, mits de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste bouwperceelsgrens ten minste 8 meter bedraagt;
- b. de diepte van de aan- uitbouw van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 5 meter, mits de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste bouwperceelsgrens ten minste 20 meter bedraagt en de diepte van het hoofdgebouw inclusief uitbouw niet meer bedraagt dan 30 meter;
- c. de diepte van de aan- en uitbouw van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 8 meter, mits de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste bouwperceelsgrens ten minste 30 meter bedraagt en de diepte van het hoofdgebouw inclusief uitbouw niet meer bedraagt dan 30 meter;
- d. de diepte van de aan- en uitbouw van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 10 meter, mits de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste bouwperceelsgrens ten minste 40 meter bedraagt en de diepte van het hoofdgebouw inclusief uitbouw niet meer bedraagt dan 30 meter;
- e. de diepte van de aan- en uitbouw van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 15 meter, mits de afstand van de achterzijde van de uitbouw tot de achterste bouwperceelsgrens ten minste 50 meter bedraagt en de diepte van het hoofdgebouw inclusief uitbouw niet meer bedraagt dan 30 meter;
- f. de breedte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel;
- g. de goothoogte en aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 20 centimeter;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

#### *3.3 Uitbreidingen aan de zijgevel woningen*

Uitbreiding van hoofdgebouwen/woningen aan de oorspronkelijke zijgevel met aan- en uitbouwen is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afstand van de aan- en uitbouw tot de voorgevel mag niet minder dan 4 meter bedragen;
- b. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag bij aaneengesloten en halfvrijstaande bebouwing niet minder dan 1 meter bedragen en bij vrijstaande woningen niet minder dan 3 meter;
- c. de diepte van de aan- en uitbouw mag het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel niet overschrijden;
- d. de breedte van de aan- en uitbouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. de goothoogte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 20 centimeter;
- f. de bouwhoogte van de aan- en uitbouw mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

#### *3.4 Bijgebouwen*



Het bebouwen van maximaal 15% van een bouwperceel met bijgebouwen bij woningen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt een maximum van 24 m<sup>2</sup>;
- b. bij bouwpercelen groter dan 200 m<sup>2</sup> maar kleiner dan 300 m<sup>2</sup> geldt een maximum van 36 m<sup>2</sup>;
- c. bij bouwpercelen groter dan 300 m<sup>2</sup> geldt een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand achter de (verlengde) voorgevel is ten minste 4 meter;
- e. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;

### *3.5 Aaneen bouwen uitbreiding achter- en zijgevel (hoekjesregel) woningen*

Bebouwen van de hoek gelegen tussen de uitbreiding aan de achter- en de zijgevel is bij woningen toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag bij aaneengesloten en halfvrijstaande bebouwing niet minder dan 1 meter bedragen en bij vrijstaande woningen niet minder dan 3 meter;
- b. de diepte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane diepte van de uitbreiding aan de achtergevel;
- c. de goothoogte van de aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 20 centimeter;
- d. de bouwhoogte van de aan- en uitbouw mag maximaal 2 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

### *3.6 Uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3, lid 1 t/m 5, van deze beleidsregels is de uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning toegestaan, mits het aansluitende terrein voor niet meer dan 50% bebouwd wordt en de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met niet meer dan 50% wordt overschreden.

### *3.7 Uitbreiding ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner*

Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Degene die mantelzorg ontvangt (of gaat ontvangen) of de bewoner die aangepast wil gaan wonen, dient te beschikken over een Wmo-indicatie.
- b. Mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een aan- of uitbouw of bijgebouw.
- c. Het plaatsen van een portocabin ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner is enkel toegestaan indien deze als onzelfstandige woonruimte valt aan te merken. De afstand tussen het hoofdgebouw en een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen.
- d. De oppervlakte voor mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag maximaal bedragen:
  - 30 m<sup>2</sup> bij mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner voor één persoon;
  - 50 m<sup>2</sup> bij mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner voor twee personen.
- e. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt.
- f. Indien sprake is van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner in een bijgebouw, mag het bijgebouw bij beëindiging van de mantelzorgsituatie niet langer als woonruimte in gebruik blijven.

### *3.8 Dakhelling*

Indien een woning met een dakhellingsgraad die in strijd is met het op dat moment geldende bestemmingsplan, wordt uitgebreid, mag de bestaande strijdige dakhellingsgraad worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

### *3.9 Onderkeldering van aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij woningen*

- a. Onderkeldering van aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij woningen is uitsluitend toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte die op grond van het bestemmingsplan en dit beleid bovengronds is toegestaan.
- b. Onderkeldering van bebouwing mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.
- c. Onderkeldering mag niet leiden tot een extra (functionele) woonlaag, maar dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

- d. Ondergeschikte bouwdelen buiten het grondoppervlak van het bouwwerk, zoals koekoeken ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie, zijn toegestaan.

#### **Artikel 4: Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 1 onder b bijlage II Bor komt in aanmerking **een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom**, met inachtneming van de volgende beleidsregels:

##### *4.1 Uitbreiding ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner*

1. Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
  - a. Degene die mantelzorg ontvangt (of gaat ontvangen) of de bewoner die aangepast wil gaan wonen, dient te beschikken over een Wmo-indicatie.
  - b. Mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een aan- of uitbouw of bijgebouw.
  - c. Het plaatsen van een portocabin ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner is enkel toegestaan indien deze als onzelfstandige woonruimte valt aan te merken en rechtstreeks in verbinding staat met het hoofdgebouw.
  - d. De oppervlakte voor mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag maximaal bedragen:
    - 30 m<sup>2</sup> bij mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner voor één persoon;
    - 50 m<sup>2</sup> bij mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner voor twee personen.
  - e. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt.
  - f. Indien sprake is van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner in een bijgebouw, mag het bijgebouw bij beëindiging van de mantelzorgsituatie niet langer als woonruimte in gebruik blijven.

#### **Artikel 5: Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 2 bijlage II Bor komt in aanmerking **een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening**, waarvoor per geval een individuele afweging wordt gemaakt.

#### **Artikel 6: Bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 3 bijlage II Bor komt in aanmerking een **bouwwerk, geen gebouw zijnde**, met inachtneming van de volgende beleidsregels:

- a. voor de voorgevelrooilijn van een gebouw zijn slechts erfafscheidingen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn van een gebouw zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
  1. 7 meter voor palen en masten;
  2. 2 meter voor erfafscheidingen;
  3. 4 meter voor trapconstructies aan de achterzijde van meergezinswoningen;
  4. 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde
- c. Op percelen waar geen gebouwen aanwezig zijn, mag een erf- of perceelsafscheiding worden gebouwd van maximaal 1 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b2 wordt bij het bepalen van de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen bij hoekpercelen uitgegaan van de voorgevel, waarbij geldt dat de bouwhoogte van de erfafscheiding tot 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel(lijn) maximaal 1 meter bedraagt en voor het overige 2 meter bedraagt;
- e. Terreinafscheidingen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
- f. op bouwpercelen die groter zijn dan 1000m<sup>2</sup> is de aanleg van een niet overdekt privézweembad toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte hiervan niet meer mag bedragen dan 100m<sup>2</sup>;
  2. de afstand tot de perceelsgrenzen tenminste 5 meter dient te bedragen;

3. voor de toepassing van deze voorschriften een eenmaal gerealiseerd zwembad aangemerkt blijft als zwembad bij een op hetzelfde perceel gelegen woning;
  4. Splitsing van het perceel in een deel met het zwembad en een deel met de woning is niet toegestaan;
  5. er dient voldaan te worden aan de bepalingen van de Algemeen plaatselijke verordening op het gebied van geluidhinder en, na vaststelling daarvan, de Geluidsnota De Bilt;
  6. indien gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied zijn de bepalingen van de Provinciale Milieuverordening Utrecht van toepassing;
- g. kunstwerken in de openbare ruimte, mits:
1. maximaal 10 meter hoog;
  2. geen gevaar voor de verkeerssituatie;

#### **Artikel 7: Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 4 bijlage II Bor komt in aanmerking een **dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding**, met inachtneming van de volgende beleidsregels:

1. de noklijn van de dakopbouw mag maximaal 2 meter hoger zijn dan de oorspronkelijke noklijn;
2. het boeiboord mag niet hoger zijn dan 0,2 meter;
3. overstekken mogen niet meer bedragen dan 0,1 meter.

#### **Artikel 8: Antenne-installatie**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 5 bijlage II Bor komt in aanmerking een **antenne-installatie**, met inachtneming van de volgende beleidsregels:

- a. de hoogte van een vrijstaande antenne-installatie mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- b. de hoogte van een antenne-installatie op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. plaatsing van een antenne-installatie op een gebouw is uitsluitend mogelijk indien het betreffende gebouw 15 meter of hoger is;
- d. binnen de bebouwde kom:
  1. heeft de plaatsing van een antenne-installatie op bestaande verticaal opgaande elementen, zoals hoge (flat) gebouwen de voorkeur;
  2. is een antenne-installatie toegestaan nabij sportparken, recreatieterreinen en parkeerplaatsen, mits situering van een antenne-installatie niet mogelijk is bij aanwezige hoogopgaande infrastructuur elementen, zoals wegen, spoorlijnen, viaducten en benzinstations;
  3. is een antenne-installatie op monumenten en in woonwijken niet toegestaan;
  4. is een antenne-installatie aan de rand van een woonwijk toegestaan, met dien verstande dat dit geschiedt op een grote afstand van woonbebouwing/-clusters en de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 40 meter;
  5. is een antenne-installatie op een bedrijventerrein tot een maximale hoogte van 40 meter toegestaan, indien het vigerende bestemmingsplan niet zelf de mogelijkheid geeft om tot en met 50 meter te bouwen;
- e. buiten de bebouwde kom is plaatsing van een antenne-installatie in landschappelijk waardevolle gebieden, waaronder natuurgebieden en waardevolle cultuurlandschappen, open landschappen en waardevolle (historische) bebouwing toegestaan, indien:
  1. alternatieve locaties goed zijn onderzocht op ruimtelijke (on)aanvaardbaarheid, en;
  2. inzicht bestaat in de functionele inpassing in het technisch netwerk, mits:
    - i. uit deze gegevens blijkt dat geen beter alternatief beschikbaar is, en;
    - ii. de aantasting beperkt blijft tot een enkele mast van een hoogte, die in verhouding staat tot de hoogte van elementen in de omgeving, en;
    - iii. ten aanzien van de hoogte tevens een relatie wordt gelegd met de hoogte en schaal van de aanwezige bebouwing en/of landschap, en;
    - iv. de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 meter.

#### **Artikel 9: Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling**

Er wordt geen omgevingsvergunning verleend in een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 6 bijlage II Bor voor een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling.



### **Artikel 10: Installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie**

Er wordt geen omgevingsvergunning verleend in een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 7 bijlage II Bor voor een installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie.

### **Artikel 11: Evenementen**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 8 bijlage II Bor komen in aanmerking **evenementen**, waarvoor per geval een individuele afweging wordt gemaakt.

### **Artikel 12: Gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 9 bijlage II Bor komt in aanmerking **het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, binnen de bebouwde kom** met inachtneming van de volgende beleidsregels:

1. Het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik, met inachtneming van de volgende regels:
  - a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het netto-vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt;
  - b. zelfstandig gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan;
  - c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
  - d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - e. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
  - f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
2. Het gebruik van een niet-woongebouw, met inachtneming van de volgende regels:
  - a. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
  - b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren;
  - c. de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen;
  - d. in afwijking van het bepaalde onder 2c mogen de activiteiten wel detailhandel en horeca betreffen voor zover vallend in het centrumgebied van Bilthoven, zoals bedoeld in het door de gemeenteraad in februari 2009 vastgestelde Masterplan Centrum Bilthoven;
  - e. In afwijking van het bepaalde onder 2c mag bij percelen met de bestemming centrum(doeleinden) het gebruik wel betrekking hebben op de functie detailhandel, alsmede op de functies maatschappelijk en dienstverlening.
  - f. de omzetting van bedrijf naar kantoor is op de volgende locaties niet toegestaan:
    - a. bedrijventerrein Larenstein te Bilthoven;
    - b. bedrijventerrein Rembrandtlaan te Bilthoven;
    - c. bedrijventerrein Dierenriem te Maartensdijk;
    - d. bedrijventerrein Industrieweg te Maartensdijk;
    - e. bedrijventerrein Koningin Wilhelminaweg te Groenekan.
3. Het gebruik van de begane grond van een hoofdgebouw, waarbij op de begane grond geen woonfunctie aanwezig is en op de verdieping wel een woonfunctie aanwezig is, met inachtneming van de volgende regels:
  - a. de activiteiten mogen enkel dienstverlening en maatschappelijk betreffen.
  - b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
  - c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

### **Artikel 13: Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning**

Voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo, j° artikel 4 lid 10 bijlage II Bor komt in aanmerking **het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning**, waarvoor per geval een individuele afweging wordt gemaakt.

### **Artikel 14: Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

## **Artikel 15: Titel**

Dit besluit kan worden aangehaald als "Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor Gemeente De Bilt inclusief 2° wijziging"  
het college van burgemeester en wethouders van De Bilt,  
de secretaris, de burgemeester,  
R.A.K. Huijbregts A.J. Gerritsen

### *Toelichting beleidsregels*

Artikel 4 van bijlage II van het BOR geeft zelf al zekere beperkingen aan de reikwijdte om af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo. Toch zijn de toepassingsmogelijkheden vaak zeer ruim en biedt de wet ruimte tot invulling via eigen (gemeentelijk) beleid. Over het algemeen houden deze beleidsregels dan ook een nuancering in van de planologische kruimelgevallen, met name door het stellen van criteria, zoals maximale afmetingen. Een nuancering die gebaseerd is op de Biltse situatie, waarbij het ruimtelijk kader als vastgelegd in het bestemmingsplan-handboek de basis vormt. Zodoende zijn hieronder de beleidsregels artikelsgewijs toegelicht en is het gemeentelijke uitgangspunt gegeven.

Uitwerking artikelen

### *Artikel 1 Begripsbepalingen*

In de beleidsregels is bij de begripsbepalingen gebruik gemaakt van definities uit bestemmingsplannen en beleidsregels van de gemeente De Bilt en de definities uit de Wabo en het Bor.

### *Artikel 2 Wijze van meten*

In de beleidsregels is bij de wijze van meten gebruik gemaakt van de wijze van meten uit bestemmingsplannen van gemeente De Bilt en het Bor.

### *Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom*

#### *Bepalingen Bor*

- bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom
- het aantal woningen blijft gelijk

### *Uitgangspunt De Bilt*

Ruime toepassing van de voorwaarden uit het Bor zonder verdere beperkingen zou tot onwenselijke situaties kunnen leiden. In de beleidsregels is onderscheid gemaakt tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Voor de grens hiertussen is aangesloten bij de contourenkaart van de bestemmingsplannen, waarbij onderscheid is gemaakt in bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied en de bestemmingsplannen voor de kernen. Deze is weergegeven in bijlage 1.

In het geval van een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning binnen de bebouwde kom, gelden de bouwregels voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsstandaard. Het uitgangspunt van een flexibele en globale bestemmingsstandaard, garandeert al voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Voor gebieden waar nog geen actueel bestemmingskader geldt, bestaat met deze beleidsregels dezelfde mogelijkheid voor ondergeschikte uitbreidingen. Voor uitbreidingen aan de achterzijde geldt in principe een maximale diepte van 3 meter, mits de afstand tot de achterste perceelsgrens ten minste 8 meter is. Voor vrijstaande woningen kan de diepte van de uitbouw groter zijn, afhankelijk van de diepte van de tuin.

Ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel zijn toegestaan. In vroegere bestemmingsplannen en ook in oudere beleidsstukken was opgenomen dat een ondergeschikte uitbreiding maximaal 50 % van de breedte van de bestaande gevel mocht bedragen. Deze eis is in de recentere bestemmingsplannen losgelaten. De term ondergeschikt is wel blijven bestaan. De ondergeschiktheid houdt in dat met het oog op de stedenbouwkundige opzet in principe niet over de gehele breedte van de voorgevel mag worden uitgebreid. Uitgangspunt vormt altijd het bestaande kozijn aan de voorzijde. De diepte van een erker mag bij een uitbreiding aan de voorgevel altijd maar maximaal 1 meter zijn.

Van de maximale diepte van de uitbreiding van 1 meter en de afstandseis tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden afgeweken mits er al eerder bij vergelijkbare gevallen voor dergelijke bebouwing vergunning is verleend. Er is dan geen sprake meer van aantasting van de stedenbouwkundige opzet, omdat al eerder medewerking is verleend aan soortgelijke gevallen in de directe omgeving.

Uitbreidingen aan de voorgevel zijn niet toegestaan bij een monument of beschermd dorpsgezicht.

Ook in aangewezen cultuurhistorische gebieden zijn dergelijke uitbreidingen niet toegestaan. Dit is een onwenselijke verdichting en kan leiden tot een aantasting van het ruimtelijk beeld.

Ook voor bijgebouwen geldt de standaardbepaling. Dat wil zeggen maximaal één bouwlaag met kap. Maximaal 15% van een bouwperceel mag met bijgebouwen worden bebouwd, waarbij een maximum maat geldt afhankelijk van de perceelsgrootte.

Bij een uitbreiding aan de zij- en achtergevel kan de situatie ontstaan dat de hoek tussen beide ruimten niet bebouwd kan worden. Om dit mogelijk te maken en zo een architectonische en stedenbouwkundige eenheid te creëren is een 'hoekjes-regeling' opgenomen.

Ten aanzien van het bepaalde in lid 2 onder g, lid 3 onder e en lid 5 onder c geldt dat het omwille van de isolatie-eisen uit het Bouwbesluit noodzakelijk kan zijn dat er 20 centimeter boven de hoogte van de eerste verdieping gebouwd wordt. Zo kan voldaan worden aan de technische eisen.

Ten aanzien van het bepaalde in lid 2 onder h, lid 3 onder f en lid 5 onder d geldt dat de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen enkel 2 meter meer dan de toegestane goothoogte mag bedragen, indien dat is bedoeld voor de esthetische afwerking. Het mag niet zijn bedoeld voor de toevoeging van een functionele ruimte.

Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van mantelzorg of ten behoeve van aangepast wonen door de hoofdbewoner is wel toegestaan. Het bieden van de mogelijkheid voor mantelzorg is van belang voor de leefbaarheid van de gemeente en is als een urgente reden aan te merken op basis waarvan het afwijken van de standaard bebouwingsregels mogelijk moet zijn. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid gecreëerd voor de hoofdbewoner om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Vandaar dat deze uitbreidingsmogelijkheid geboden wordt voor gebieden waar bestaande bestemmingsplannen dit nog niet mogelijk maken. De oppervlakte van de functie mantelzorg/aangepast wonen is berekend op grond van een slaapkamer, natte cel (inclusief toilet) en eventueel berging voor een elektrisch hulpmiddel. Aangezien het moet gaan om een onzelfstandige woonruimte zijn dit de ruimtes die met een omgevingsvergunning ten behoeve van mantelzorg/aangepast wonen maximaal gerealiseerd kunnen worden.

In het bestemmingsplangebied Dorpsweg e.o. 2005 is een bepaling opgenomen over een dakhellingsgraad bij woningen. Deze dakhellingsgraad stemt echter niet altijd overeen met de dakhellingsgraad van de reeds aanwezige, oorspronkelijke woningen. Deze graad is namelijk hoger dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Bij een uitbreiding van de woning kan dan in sommige gevallen niet worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen dakhellingsgraad, terwijl de dakhellingsgraad niet verandert ten opzichte van hoe deze was. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk af te kunnen wijken van de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

In de meeste recente bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is opgenomen dat onderkeldering van woonbebouwing is toegestaan tot maximaal de grondoppervlakte van de bebouwing die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. In een aantal oudere bestemmingsplannen is onderkeldering in zijn geheel niet mogelijk gemaakt. Bij een aantal bestemmingsplannen is een bepaling over onderkeldering opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. Hierbij wordt verwezen naar een vrijstellingsbepaling, welke niet expliciet in de planvoorschriften is opgenomen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen onderkeldering van de bebouwing. De onderkeldering mag niet leiden tot een extra woonlaag, zoals bijvoorbeeld een souterrain. De in de kelder ongebrachte functie dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Voor ventilatie en daglichttoetreding kan het wenselijk zijn om koekoeken aan te brengen. Deze dienen ondergeschikt te zijn.

Bij onderkeldering gaat het om bouwen in één laag.

#### *Artikel 4 Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom*

##### *Bepalingen Bor*

- bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - o niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
  - o de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>, en
  - o 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
  - o het aantal woningen blijft gelijk

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Ruime toepassing van de voorwaarden uit het Bor zonder verdere beperkingen zou tot onwenselijke situaties kunnen leiden. In de beleidsregels is onderscheid gemaakt tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Voor de grens hiertussen is aangesloten bij de contourenkaart van de bestemmingsplannen, waarbij onderscheid is gemaakt in bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied en de bestemmingsplannen voor de kernen. Deze is weergegeven in bijlage 1.

In het buitengebied zijn de bestemmingsplannen voldoende actueel zodat de standaarduitbreidingsmogelijkheden bij woningen hier in voldoende mate geboden zijn. Buiten de bebouwde kom is het vergroten van niet-agrarische functies (zoals bedrijvigheid) niet gewenst. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen is al een afweging gemaakt om een ruimer bebouwingspercentage toe te staan dan nu bebouwd is. Verder voorzien de geldende buitengebied – bestemmingsplannen reeds in voldoende mogelijkheden voor het realiseren van een kas of gebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.

---

Verdere mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan zijn daarom niet nodig en ook niet gewenst.

Uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van mantelzorg of ten behoeve van aangepast wonen door de hoofdbewoner is wel toegestaan. Het bieden van de mogelijkheid voor mantelzorg is van belang voor de leefbaarheid van de gemeente en is als een urgente reden aan te merken op basis waarvan het afwijken van de standaard bebouwingsregels mogelijk moet zijn. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid gecreëerd voor de hoofdbewoner om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Vandaar dat deze uitbreidingsmogelijkheid geboden wordt voor gebieden waar bestaande bestemmingsplannen dit nog niet mogelijk maken. De oppervlakte van de functie mantelzorg/aangepast wonen is berekend op grond van een slaapkamer, natte cel (inclusief toilet) en eventueel berging voor een elektrisch hulpmiddel. Aangezien het moet gaan om een onzelfstandige woonruimte zijn dit de ruimtes die met een omgevingsvergunning ten behoeve van mantelzorg/aangepast maximaal gerealiseerd kunnen worden.

#### *Artikel 5 Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen*

##### *Bepalingen Bor*

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

##### *Uitgangspunt De Bilt*

De opgenomen bepalingen in het Bor zijn ruimer dan de in de bestemmingsstandaard opgenomen mogelijkheid om via omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het is echter denkbaar dat in uitzonderingsgevallen een ruimere bouwmogelijkheid noodzakelijk is voor dergelijke voorzieningen. Vandaar dat de mogelijkheid nog steeds wordt geboden onder de voorwaarden zoals gesteld in het Bor af te wijken van het bestemmingsplan. Er zijn geen beleidsregels opgenomen. Dit betekent geenszins dat automatisch een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan wordt verleend, indien is voldaan aan de eisen uit het Bor. De gemeente zal per geval nader beoordelen of een afwijking ook aanvaardbaar is.

#### *Artikel 6 Bouwwerk, geen gebouw zijnde*

##### *Bepalingen Bor*

- niet hoger dan 10 meter;
- oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

##### *Uitgangspunt De Bilt*

De bepalingen uit het Bro zijn erg algemeen en ruim geformuleerd. Deze beleidsruimte kan leiden tot een onwenselijke ruimtelijke situaties. De bepalingen als opgenomen in de bestemmingsstandaard gelden als uitgangspunt. Voor de voorgevelrooilijn zijn in principe geen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, behalve tenzij de bouwhoogte niet meer is dan 1 meter. Achter de voorgevelrooilijn is een maximale hoogte voor erfafscheidingen van 2 meter toegestaan, 7 meter voor palen en masten en 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen is een bepaling opgenomen dat erf- of perceelsafscheidingen mogen worden opgericht op percelen waar geen gebouwen staan. Bij de meeste percelen is dit al vergunningsvrij op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Bor, behalve bij percelen die zijn aangewezen als monument. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft een ieder het recht zijn perceel af te scheiden. Met deze bepaling wordt het oprichten van een erf- of perceelsafscheiding, ook bij percelen waar dit niet vergunningsvrij is, mogelijk gemaakt.

Voor vlaggenmasten aan de voorzijde is het wenselijk een uitzondering te maken. De eis om een vlaggenmast achter de voorgevel te plaatsen is onredelijk. Een vlaggenmast verstoort de stedenbouwkundige structuur immers niet en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. Vandaar dat dit met een omgevingsvergunning tot een hoogte van 7 meter is toegestaan. Ook voor trapconstructies aan de achterzijde van meergezinswoningen is een nadere bepaling opgenomen. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 meter.

Speelvoorzieningen kunnen vaak vergunningsvrij worden opgericht. Om de veiligheid van de gebruikers te waarborgen is het vaak wenselijk deze speelplaatsen af te scheiden door middel van bijvoorbeeld hekwerk. De terreinafscheiding zorgt ook voor een beperking van overlast voor omwonenden of bijvoorbeeld weggebruikers in de buurt van de speelvoorziening. Gelet op de mogelijke omvang van een speelvoorziening, is een terreinafscheiding van maximaal 2 meter mogelijk op grond van deze beleidsregels.

Om te komen tot een eenduidige regeling in hele gemeente voor zwembaden, is voor zwembaden een aparte regeling opgenomen. De nu opgenomen regeling is gelijk aan de regeling in het bestemmingsplan Bilthoven-Oost. Omdat het aanleggen van zwembaden in veel bestemmingsplannen niet geregeld is, is het wenselijk deze mogelijkheid te creëren door middel van dit beleid. Naast de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke ordening (afwijken bestemmingsplan op grond van dit beleid),

dient voldaan te worden aan de eisen zoals neergelegd in de Provinciale Milieuverordening Utrecht als het te bebouwen perceel is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Mocht toestemming nodig zijn op basis van deze verordening, dan haakt deze toestemming aan bij de omgevingsvergunning.

Daarnaast dient voldaan te worden aan de bepalingen zoals neergelegd in de APV ten aanzien van geluidhinder. In de loop van 2011 zal een Geluidsnota voor de gehele gemeente worden vastgesteld.

Hieraan dient na vaststelling te worden voldaan.

Tenslotte is voor kunstwerken in de openbare ruimte een regeling opgenomen. Kunstwerken worden vaak geplaatst bij wegen, op pleinen en rotondes. De bestemming laat veelal een kunstwerk niet toe omdat het kunstwerk geen relatie heeft met de bestemming. Omdat kunstwerken kunnen bijdragen aan de inrichting van de openbare ruimte, maakt dit beleid het plaatsen van kunstwerken mogelijk, mits geen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan en de kunstcommissie van de gemeente De Bilt het kunstwerk positief beoordeeld heeft.

#### *Artikel 7 Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding*

##### *Bepalingen Bor*

· geen nadere voorwaarden in het Bor.

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan wordt verleend, indien is voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in deze beleidsregels.

#### *Artikel 8 Antenne-installatie*

##### *Bepalingen Bor*

· maximale hoogte 40 meter.

##### *Uitgangspunt De Bilt*

De gemeente De Bilt wil dat antenne-installaties op een stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoorde wijze ingepast worden in het landschap en de bebouwde omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat er regels en richtlijnen vastgesteld worden voor de plaatsing van antennemasten.

De belangrijkste uitgangspunten voor het plaatsingsbeleid zijn:

- medewerking verlenen aan het opbouwen van netwerken voor mobiele telecommunicatie;
- waarborgen dat de antenne-installaties op een veilige wijze zijn opgesteld;
- aantasting van het landschap en horizon zoveel mogelijk beperken door site-sharing te stimuleren
- aantasting van het woongenot tegengaan door antenne-installaties van woongebouwen te weren en er voor zorgen dat antenne-installaties in overeenstemming zijn met het betreffende bestemmingsplan, het welstandsbeleid en de bouwverordening.

Binnen de bestemmingsstandaard zijn vrijstaande masten tot 50 meter toegestaan. Artikel 4 bijlage II Bor biedt echter slechts ruimte tot 40 meter. Verder gelden de uitgangspunten uit de bestemmingsstandaard, met de aanvulling dat antenne-installaties in beginsel niet zijn toegestaan in open gebied, natuurgebied, en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, en in de directe nabijheid van waardevolle bebouwing en bouwwerken die vanuit het beleid bescherming genieten, zoals beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten. Mocht een installatie in deze gebieden, vanwege technische eisen, toch noodzakelijk zijn, dan is grote zorgvuldigheid geboden bij de inpassing ervan.

##### *Binnen bebouwde kom*

De plaatsing van antenne-installaties op bestaande verticaal opgaande elementen, zoals hoge (flat) gebouwen heeft de voorkeur. Indien voorhanden dienen antenne-installaties bij aanwezige hoogopgaande infrastructurele elementen zoals wegen, spoorlijnen, viaducten, benzinstations en dergelijke gesitueerd te worden. Indien dergelijke elementen niet aanwezig zijn, kan plaatsing van antenne-installaties nabij sportparken, recreatieterreinen en parkeerplaatsen plaatsvinden. In de kernen zijn voldoende alternatieve locaties aanwezig om geen gebruik te hoeven maken van de monumenten. Daarom wenst de gemeente geen antennes op monumenten. Ook vrijstaande masten zijn in de woonwijken zelf niet nodig en daarmee niet toegestaan, maar wel aan de rand op een grote afstand van woonbebouwing/clusters. Hierbij wordt gestreefd naar een afstand van ongeveer 400 meter en geldt een maximale hoogte van 40 meter. Voorzover het bestemmingsplan niet al zelf de mogelijkheid geeft om 50 meter te bouwen, kunnen op bedrijventerreinen met een omgevingsvergunning eveneens masten tot 40 meter geplaatst worden.

##### *Buiten bebouwde kom*

Om voldoende dekking in het landelijk gebied van onze gemeente te hebben kunnen vrijstaande masten in het buitengebied noodzakelijk zijn. In zo'n geval worden deze masten bij voorkeur gesitueerd langs of bij infrastructurele elementen. Indien situering van een mast bij een knooppunt van infrastructuur of menselijke activiteiten (technisch) niet haalbaar is of een dergelijk element ontbreekt, kan de situering van een mast op een andere dan de voorkeurslocaties nodig zijn. Op dat moment dient met extra aan-



dacht naar de inpassing in het landschap te worden gekeken. In beginsel dienen de volgende gebieden te worden ontzien:

- landschappelijk waardevolle gebieden (natuurgebieden en waardevolle cultuurlandschappen);
- open landschappen;
- waardevolle (historische) bebouwing.

Plaatsing in deze gebieden kan alleen bij uitzondering onder de volgende voorwaarden plaatsvinden:

- a. alternatieve locaties moeten goed onderzocht zijn op ruimtelijke (on)aanvaardbaarheid;
- b. er dient inzicht te bestaan in de functionele inpassing in het technisch netwerk (inzicht in bedekking masten en zoekgebied plaatsing / technisch netwerk).

Pas als uit deze gegevens blijkt dat geen beter alternatief beschikbaar is, kan als uitzondering op de regel, ingestemd worden met plaatsing van een antenne-installatie in één van bovengenoemde gebieden. Hierbij geldt als voorwaarde dat, gelet op de in het geding zijnde ruimtelijke kwaliteiten, de aantasting beperkt blijft tot een enkele mast van een hoogte, die in verhouding staat tot de hoogte van elementen in de omgeving. Ten aanzien van de masthoogte dient in de afweging over de aanvaardbaarheid van de hoogte een relatie gelegd te worden met de hoogte en schaal van de aanwezige bebouwing en/of landschap. Site-sharing wordt voor deze gebieden voorgeschreven. De maximale hoogte is 40 meter.

#### *Artikel 9 Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling*

##### *Bepalingen Bor*

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

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Er wordt geen omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling.

#### *Artikel 10 Installatie bij een agrarisch bedrijf voor productie duurzame energie*

##### *Bepalingen Bor*

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

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Er wordt geen omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een installatie bij een agrarisch bedrijf voor de productie van duurzame energie.

#### *Artikel 11 Evenementen*

##### *Bepalingen Bor*

- maximum van 3 per jaar
- duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Vanwege de uiteenlopende aard van de evenementen is het niet mogelijk hiervoor gedetailleerd nadere beleidsregels op te nemen. Dat is ook niet nodig, mits het evenement niet leidt tot onevenredige parkeerhinder. Dit is echter al een voorwaarde voor het verkrijgen van een evenementenvergunning.

#### *Artikel 12 Gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpassing bouwactiviteiten*

##### *Bepalingen Bor*

- binnen de bebouwde kom;
- oppervlakte niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- het aantal woningen blijft gelijk.

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Ruime toepassing van de mogelijkheid die het Bro biedt zonder verdere beperkingen qua gebruik kan tot planologisch ongewenste situaties kunnen leiden. Vandaar dat het wenselijk is nadere eisen te stellen. Wijzigen van gebruik kan in ieder geval wanneer het bedrijfigheid betreft die valt onder de voorwaarden voor aan huis verbonden beroep. Uitgangspunt is dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de bewoner zelf de activiteit uitoefent. Het aantal woningen mag volgens artikel 5 lid 1 bijlage II Bor immers niet toenemen, maar ook niet afnemen.



Ook voor andere bestemmingen geldt de mogelijkheid tot wijziging van het gebruik. Het kan hierbij gaan om een veelheid aan functies. Het kan bijvoorbeeld wenselijk zijn een kantoorpand als maatschappelijke functie te gebruiken. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de woonomgeving. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat geen hinder en parkeeroverlast optreedt door het wijzigen van de functie. Op basis hiervan zijn seksinrichtingen uitgesloten. Wijzigingen ten behoeve van detailhandel en horeca zijn eveneens uitgesloten, omdat dit in strijd is met het economisch beleid van de gemeente. Groei van horeca en detailhandelsactiviteiten anders dan in de daartoe aangewezen concentratiegebieden kan de economische positie van die gebieden immers ondermijnen. In het centrumgebied van Bilthoven is wijziging van gebruik ten behoeve van detailhandel en horeca wel toegestaan. In overige kernen met de bestemming centrum(doeleinden) is een wijziging van het gebruik ten behoeve van detailhandel eveneens toegestaan, alsmede de functies maatschappelijk en dienstverlening.

Ten aanzien van het bepaalde in lid 1 onder f, in lid 2 onder a en lid 3 onder d zal worden aangesloten bij de parkeernormen van het ASVV. Totdat artikel 9.1.4 lid 5 van de Invoeringswet Wabo in werking treedt, dient aansluiting te worden gezocht bij artikel 2.5.30 van de Bouwverordening 2010.

Binnen maar ook buiten centrumgebieden komen niet-woonfuncties op de begane grond voor met daarboven woonfuncties (bijvoorbeeld wonen boven een winkel). Het is wenselijk bij eventuele verandering van gebruik dat het nieuwe gebruik past binnen de woonomgeving van dat gebied. Daarom moeten die functies aansluiten bij de woonfunctie.

#### *Artikel 13 Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning*

##### *Bepalingen Bor*

- recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- bewoning 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;
- de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont;
- de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
- het aantal woningen blijft gelijk.

##### *Uitgangspunt De Bilt*

Gemeente De Bilt heeft geen afzonderlijke gemeentelijke visie met betrekking tot recreatiewoningen. Vandaar dat geen beleidsregels zijn opgenomen. Dit betekent geenszins dat automatisch een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan wordt verleend, indien is voldaan aan de eisen uit het Bor. De gemeente zal per geval nader beoordelen of een afwijking ook aanvaardbaar is.

##### *Bijlage 1*

Grenzen bebouwde kom