

Beleidsregels kruimelgevallen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem;

Overwegende dat het wenselijk is voor de uitoefening van hun bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), beleidsregels vast te stellen;

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81, 4:82 en 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten:

Vast te stellen de volgende beleidsregels voor de uitoefening van de bevoegdheid als bedoeld in **artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**, juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Algemeen

Per 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn de ontheffingen en het projectbesluit, zoals die waren opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, over gegaan naar de Wabo. In alle gevallen wordt nu gesproken over een omgevingsvergunning. Omgevingsvergunningen kunnen ook worden verleend indien de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen inzake afwijking of indien er bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, in artikel 4, aangegeven gevallen.

Het Bor geeft zelf al zekere beperkingen aan de reikwijdte van deze bevoegdheid. Er blijft echter een zekere beleidsvrijheid aan gemeenten. De situaties waar het om gaat zijn opgesomd in het Bor. Deze opsomming is weliswaar limitatief, maar de normstelling per geval is ruim. De mogelijkheden lijken in beginsel zeer ruim en alle ruimte te geven tot invulling via eigen (gemeentelijk) beleid. De bestuursrechter heeft echter via uitspraken bepaald, dat de wetgever de mogelijkheid expliciet bedoeld heeft voor kruimelgevallen en vervolgens besluiten die een kruimelgeval duidelijk te boven gingen vernietigd. Dat een en ander zou kunnen leiden tot onduidelijkheid en tot excessen in stedenbouwkundige zin en uit oogpunt van een goed woonmilieu, is aanleiding om voor de toepassing van de afwijking deze beleidsregels vast te stellen.

Over het algemeen houden deze beleidsregels een nuancering in van de in het Bor geboden bevoegdheid, met name door het stellen van criteria, zoals maximale afmetingen.

1.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) schrijft voor dat besluiten, waaronder ook beslissingen op verzoeken om afwijking van bestemmingsplan vallen, op zorgvuldige wijze tot stand moeten komen. Het gaat hier om een bevoegdheid, geen plicht, hetgeen betekent dat er ook een ruime belangenafweging zal moeten plaatsvinden (motiveringsplicht). Artikel 4:82 Awb regelt dat wij beleidsregels kunnen vaststellen voor de uitoefening van de ons toekomstige bevoegdheden. Via onderhavige beleidsregels geven wij aan hoe wij wensen om te gaan met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo.

1.3 Actualisatie bestemmingsplannen

De Wet ruimtelijke ordening kent de verplichting om voor het hele grondgebied van de gemeente actuele bestemmingsplannen te hebben. Dat wil zeggen niet ouder dan 10 jaar. In 2008 is gestart met het proces van actualisatie van de bestemmingsplannen. Op dit moment zijn alle bestemmingsplannen geactualiseerd.

De nieuwe bestemmingsplannen zijn tot stand gekomen na een gedegen ruimtelijke afweging en geeft de ruimtelijke voorwaarden voor de toekomst weer. In de bestemmingsplannen zijn mogelijkheden opgenomen om hiervan af te wijken. De beleidsnotitie beperkt zich tot enkele uitzondering op het ingezet beleid.

1.4 Opzet van de notitie

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Bor en wordt een toelichting gegeven op de toepassing daarvan in Lochem. In hoofdstuk 3 staan de beleidsregels.

Hoofdstuk 2: Toelichting op de beleidsregels

2.1 Beleidsregels

De beleidsregels gaan in op de zogenaamde kruimelgevallen, waarvoor burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo omgevingsvergunning kunnen verlenen. Deze beleidsregels geven een nadere uitwerking van de in artikel 4 van bijlage II van het Bor geboden mogelijkheden, met name door het stellen van criteria, zoals maximale oppervlakte en bouwhoogtes. Kaderstellend voor het beleid van de gemeente Lochem zijn:

- Het moet om kruimelgevallen gaan
- De toepassingsmogelijkheden genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor en daaraan gekoppelde criteria
- De mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen

Het verlenen van medewerking is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is een bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking kan worden geweigerd, mits deze weigering gemotiveerd is.

Een aspect dat daarbij ook een rol kan spelen is de mogelijkheid van planschade, die ook voor dit soort vergunningen geldt en de bereidheid van de initiatiefnemer daar al dan niet een planschadeovereenkomst voor te sluiten.

2.2 Toepassing beleidsregels

2.2.1 Algemeen

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal er eerst aan het vigerende bestemmingsplan moeten worden getoetst alvorens er een afweging plaatsvindt om hiervan af te wijken. De toetsing zal op de volgende wijze geschieden:

1. Bestemmingsplan:
 - a. toetsing aan de (bouw)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (rechtstreeks toelaatbaar)
 - b. toetsing aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden (binnenplannen) en wijzigingsbevoegdheden
2. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo afwijking van bestemmingsplan:
 - a. toetsing aan artikel 4 van bijlage II van het Bor
 - b. toetsing aan het afwijkingbeleid

2.2.2 Aanvullende werking

De voorliggende beleidsregels beperken zich tot de meest voorkomende en verwachte situaties zoals genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Zij vormen een aanvulling op de in het Bor gegeven voorwaarden. Bij een afwijkingsmogelijkheid waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslissen wij per specifieke situatie, gelet op de in het Bor gegeven voorwaarden.

2.2.3 Binnen en buiten bebouwde kom

Artikel 4 van bijlage II van het Bor maakt onderscheid tussen mogelijkheden binnen en buiten de bebouwde kom ten aanzien van een bijbehorend bouwwerk en gebruik van bouwwerken.

Voor de begrenzing van de bebouwde kommen wordt voor deze beleidsregels uitgegaan van de geldende bestemmingsplannen voor de Kernen. Bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 omvat dan het gebied buiten de bebouwde kom.

2.2.4 Categorieën

Artikel 5 van bijlage II van het Bor geeft als algemene voorwaarde aan dat bij toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor het aantal woningen gelijk dient te blijven. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen als bedoeld in:

- a. artikel 2, onderdelen 3 en 22, en 3, onderdeel 1 van het Bor, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg
- b. artikel 4, onderdeel 1 van het Bor, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg
- c. artikel 4, onderdelen 9 en 11

2.2.4.1 bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Een bijbehorend bouwwerk wil zeggen dat het om een toevoeging gaat aan of een bijgebouw bij een reeds aanwezig gebouw. Hier wordt onder verstaan een woning dan wel een ander gebouw.

Woning binnen bebouwde kom

Als maximale bebouwing op een bouwperceel wordt in hoofdlijnen de toegestane bebouwing ingevolge de geactualiseerde bestemmingsplannen gevolgd.

In de geactualiseerde bestemmingsplannen zijn binnen het bouwvlak in de regel nog uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is buiten het bouwvlak nog 75 m² aan gebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 5 m. Voor de meeste woningen binnen de bebouwde kom is de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan ruim voldoende. Voor De Bakkerij in Laren wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van de hoogte. Hier wordt een hoogte van maximaal 7 meter toegelaten in verband met veel voorkomende uitbreidingen van bijgebouwen in hoogte op grond van het oude bestemmingsplan, waarmee aan De Bakkerij een apart ruimtelijk beeld is ontstaan.

Een uitzondering wordt ook gemaakt voor woningen aan Hoog Barge en De Blaak te Eefe. Deze konden, op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Eefde-dorp 1989, aan de voorzijde uitbreiden. Uitbreiding aan de voorzijde is hier de meest logische en door aanpassing van deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan (Kern Eefde 2011) is een onevenredige benadeling voor deze woningen ontstaan.

In aansluiting hierop komt het voor, dat er situaties bestaan, dat woningen een hele diepe voortuin hebben met een relatief kleine achtertuin. Hierdoor is het realiseren van een aanbouw aan de woning beperkt en wordt in deze notitie enige ruimte geboden om aan de voorzijde van de woning een bijbehorend bouwwerk op te richten.

In zogenaamde hoeksituaties geldt in feite een voorgevelrooilijn aan de voor- en de zijkant. Voor deze woningen zijn de mogelijkheden voor bebouwing in de zijtuin beperkt. Op grond van deze beleidsnotitie wordt hiervoor, onder voorwaarden, nog enige ruimte geboden.

Voor percelen met een oppervlakte groter dan 2000 m² kan ontheffing verleend worden voor de bouw van een extra bijgebouw van 50 m² ten behoeve van opslag tuinmateriaal. Het is ruimtelijk acceptabel op een groot perceel, met in de regel een grote woning, een wat groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan.

Met toepassing van artikel 2, onderdeel 3, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht is het toegestaan vergunningsvrij bouwwerken op te richten en te gebruiken ten behoeve van mantelzorg. Dit is mogelijk in achtererfgebied. Indien echter een mede/dubbel-bestemming uitsluit dat bebouwing mag worden opgericht, kan het gebied niet worden gerekend tot het erf. In deze gebieden mag een extra bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m² ten behoeve van mantelzorg (goothoogte maximaal 3 meter, hoogte maximaal 5 meter) worden opgericht, indien kan worden aangetoond, dat de in de mede/dubbel-bestemming van het desbetreffende bestemmingsplan opgenomen waarden niet worden aangetast. Gebruik van het bijgebouw ten behoeve van mantelzorg is toegestaan voor een termijn waarin een persoon op het perceel woonachtig is en afhankelijk is van de ontvangst van mantelzorg. Bij huisvesting ten behoeve van mantelzorg kan het gaan om huisvesting van een persoon, die mantelzorg ontvangt of een persoon, die mantelzorg verleent. De huisvesting mag maximaal één huishouden van maximaal twee personen omvatten.

Voorwaarde voor huisvesting in verband met mantelzorg is, dat er sprake dient te zijn van noodzaak tot intensieve zorg en ondersteuning, die de gebruikelijke hulp en zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Bij een verzoek om medewerking aan huisvesting dient de noodzaak hiertoe te worden aangegeven (verklaring huisarts, wijkverpleegkundige, oordeel team zorg gemeente).

Woning buiten bebouwde kom

Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 zijn de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de voormalige gemeente Gorssel en Lochem geharmoniseerd en is een algemeen ruimtelijk beleid voor de eerstkomende 10 jaar voor het buitengebied van de gemeente Lochem uitgezet.

Met een binnenplanse afwijking worden enkele ruimere mogelijkheden van het ingezette beleid geboden. Gelet op het ingezette beleid, waarbij een gedegen ruimtelijke afweging aan vooraf is gegaan, is er geen noodzaak om hier ook nog van af te wijken.

Andere gebouwen

Onder 'andere gebouwen' wordt verstaan: scholen, winkels, horecagebouwen, kantoren, sportaccommodaties, accommodaties voor sociaal-cultureel werk, bedrijven.

Voor bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen **binnen de bebouwde kom** is opgenomen, dat de toegestane oppervlakte mag worden uitgebreid met 30 m² met een maximale hoogte van 3,30 meter. Ten aanzien van andere gebouwen **buiten de bebouwde kom** worden de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2010 gerespecteerd. Slechts indien de noodzaak aangetoond wordt, kan ook hier medewerking worden verleend aan een uitbreiding van maximaal 30 m² met een hoogte van maximaal 5 meter. Tevens mag het bouwen niet tot gevolg hebben dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

2.2.4.2 een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorzieningen

Voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening noemt artikel 4 lid 2 van bijlage II van het Bor zelf voorwaarden ten aanzien van oppervlak en (bouw)hoogte. Hierbij wordt aangesloten.

2.2.4.3 Bouwwerk, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk gebouw

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geeft artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Bor voorwaarden ten aanzien van oppervlak en hoogte. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit vinden wij het wenselijk om de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken zonder openbaar nut te beperken. Aan bouwwerken voor verkeersdoeleinden, verlichtingsarmaturen, wegwijzers, kunstwerken en –objecten en overige openbare (nuts)voorzieningen stellen wij geen nadere eisen. Ten aanzien van erfafscheidingen worden voorwaarden gesteld in verband met belangen van naastgelegen percelen. Aan terreinafscheidingen voor hoekpercelen worden voor de zijde van de openbare weg voorwaarden gesteld in verband met de te bewaren openheid en ruimtelijke kwaliteiten.

Voor bijzondere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld speeltoestellen, toegangspoorten, hooibergen, afvoerpijp biomassa installatie, kan een uitzondering worden gemaakt. Voor zonnecollectoren geldt dat deze binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak opgericht moeten worden. De oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen. Ook zijn uitgangspunten opgenomen voor andere bouwwerken op een plat dak.

Reclamebeleid

Reclamezuilen worden voor de voorgevel toegestaan tot een hoogte van 25% van de hoogte van het gebouw, waarbij deze geplaatst wordt, met een breedte van de zuil van maximaal 1,50 meter. Bij een breedte van de reclame-uiting van maximaal 2,50 meter, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Het nieuwe beleid is alleen van toepassing op nieuwe aanvragen. Bij verbouwing van een pand, of bij wijziging van eigenaar, gebruiker, bord of huisstijl kunnen eisen worden gesteld, dat daarbij voldaan wordt aan de criteria van de nota.

Vergunningaanvragen worden getoetst aan:

- bestemmingsplanbepalingen
- technische eisen volgens het bouwbesluit
- bepalingen in de bouwverordening, waaronder begrepen de advisering door de welstandscommissie en/of stadsbouwmeester
- de voorwaarden, genoemd in deze nota

Algemene beoordelingscriteria

1. Reclame moet in nauwe ruimtelijke relatie met een gebouw worden opgericht en optimaal worden afgestemd op de architectuur van het gebouw en passen in straat- of omgevingsbeeld
2. De reclame moet een eigen kwaliteit hebben, er wordt getoetst op: vormgeving, maatvoering, kleurstelling, wijze van plaatsen en materiaalgebruik
3. Knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn in beginsel niet toegestaan
4. In geval van lichtuitstraling kan een beperking van lichtsterkte en tijdsduur worden opgelegd om overlast voor aangrenzende bewoners/gebruikers te voorkomen. In ieder geval dienen lichtreclames tussen 22.00 en 07.00 uur gedoofd te zijn
5. Reclames op daken zijn niet toegestaan, tenzij de ruimtelijke omgeving dit aanvaardbaar maakt.
6. Reclames die vlak tegen de gevel worden aangebracht, mogen in beginsel niet hoger worden bevestigd dan de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping
7. Reclames, die loodrecht op het gevelvlak worden aangebracht, mogen een maximale hoogte hebben van 1 meter, een maximale uitsteek, inclusief constructie, van 1 meter en een maximale dikte van 75 cm. Een banier mag een hoogte hebben van 2 m. De bovenzijde mag in beginsel niet hoger worden bevestigd dan de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, of bij afwezigheid hiervan de onderzijde van dakgoot of dakrand. De onderzijde van de reclame dient een vrije doorgang van tenminste 2,20 m te waarborgen.
8. Reclames in de vorm van bewegwijzering wordt slechts toegestaan op daartoe, voor wat betreft de maat en uitvoering uniforme, door burgemeester en wethouders vastgestelde verwijsborden.
9. Een huisstijl van een onderneming (en/of een gestandaardiseerde reclame) is toegestaan, mits deze huisstijl optimaal wordt afgestemd op de afmetingen, schaal, de architectuur en de aard van het gebouw en de omgeving.
10. Reclame in groengebieden en parken is in beginsel niet toegestaan. Reclame op besloten sportterreinen is wel toegestaan, indien deze zich beperkt tot en gericht is op het sportveld zelf.
11. Geïntegreerde reclame bijabri's en gemeenteplattegronden is toegestaan, mits uitgevoerd door een daartoe door burgemeester en wethouders bevoegd verklaarde onderneming.
12. Verlichte en/of onverlichte aanduidings- en (handels-) reclameborden aan lichtmasten wordt slechts toegestaan op de daarvoor door de gemeente aangewezen masten.
13. Na en in overleg met de welstandscommissie en/of stadsbouwmeester kan in uitzonderingsgevallen om esthetische redenen van vorenstaande bepalingen worden afgeweken.

2.2.4.4 Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouwdan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard

Voor een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, geeft artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor geen voorwaarden. Dit kan bij zowel woningen als andere gebouwen worden toegepast. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit vinden wij het wenselijk om nadere regels te stellen. Voor dakkapellen geldt als voorwaarde dat het gaat om een bouwwerk dat ondergeschikt blijft in het dakvlak. Bij dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen gelden beperkingen ten aanzien van het aantal bouwlagen, de hoogte en een terugliggende situering achter de oorspronkelijke buitengevels. Toegevoegd is, dat ook uitbreiding van een bouwwerk met een bouwonderdeel van ondergeschikte aard mogelijk zijn. Onder uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard kunnen o.a. worden verstaan: liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwassersinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen een gebouw.

2.2.4.5 Antenne-installatie

Voor antenne-installaties wordt in artikel 4 lid 5 van bijlage II van het Bor slechts als voorwaarde gesteld dat deze niet hoger mag zijn dan 40 meter. Afhankelijk van de locatie kunnen deze bouwwerken echter een behoorlijke impact hebben. Voor de toepassing van deze mogelijkheid geldt dat per aanvraag een goede afweging gemaakt dient te worden over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Medewerking zou alleen kunnen worden verleend indien rekening is gehouden met de volgende beleidsregels:

- mogelijkheden zijn benut om antennes te bundelen op bestaande masten
- de mogelijkheden om aan te sluiten op een hoog gebouw, een bestaande mast c.q. een ander hoog object, zijn benut, dan wel aansluiting te worden gezocht bij bestaande infrastructuur of bedrijventerrein
- geen plaatsing in de EHS en een beschermd stads- en dorpsgezicht
- indien bovenstaande niet tot de mogelijkheden behoort, een afstandsmaat van ten minste 50 meter van woningen in acht is genomen
- voorafgaand aan plaatsing van de mast, dient een flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd
- de voet van de mast dient aan het zicht te worden onttrokken i.v.m. landschappelijke inpassing

2.2.4.6 Installatie voor warmtekrachtkoppeling

Hieraan kan medewerking worden verleend indien deze wordt geplaatst bij een glastuinbouwbedrijf

2.2.4.7 Installatie waarmee duurzame energie wordt geproduceerd

Hieraan kan medewerking worden verleend indien het een installatie bij een agrarisch bedrijf betreft 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 vergisting van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

2.2.4.8 Gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, zullen o.a. moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied. Bij een herinrichting kan het gaan om het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen. Een herinrichting van openbaar gebied heeft vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningsvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, spot- of speeltoestellen en straatmeubilair.

2.2.4.9 wijziging gebruik van bouwwerken

Voor wijziging in het gebruik van bouwwerken geeft artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor voorwaarden ten aanzien van ligging in de bebouwde kom. Ruime toepassing zonder verdere beperkingen qua gebruik zou tot ruimtelijk of planologisch ongewenste situaties kunnen leiden. Wij vinden het dan ook wenselijk om aanvullende voorwaarden te stellen ten aanzien van de vormen van het toegelaten gebruik.

Door het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis en nevenfuncties bij de detailhandel wordt een gedeelte van de woning of detailhandelsbedrijf aan haar bestemming onttrokken.

Uitgangspunt is dat de woon- of detailhandelsfunctie in overwegende mate behouden blijft en de bewoner of exploitant de activiteit uitoefent.

Bezien moet worden of deze uitstraling van dien aard is dat deze niet meer te rijmen valt met de woon- of detailhandelsfunctie van het betrokken pand of perceel. De beschreven criteria hebben tot doel om de impact van de activiteit te verminderen en de gevolgen op de omgeving te beperken.

Hoewel het gaat om wijzigingen in het gebruik, zijn er soms ook bouwkundige aanpassingen noodzakelijk om de functiewijziging mogelijk te maken. Onder genoemd artikel zijn ook in pandige bouwactiviteiten toegestaan.

Beroep aan huis/bedrijf aan huis

In de geactualiseerde bestemmingsplannen wordt de mogelijkheid geboden kleinschalig bedrijfsactiviteiten aan huis uit te oefenen.

Horeca

Bij een aan huis verbonden bedrijf is functiewijziging ten behoeve van horeca-activiteiten uitgesloten. Voor vormen van horeca-activiteiten als de tearoom bij een bakkerij, die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij detailhandel, en waar naast kleinere etenswaren dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, willen wij beperkt ruimte bieden. Omwille van de kleinschaligheid en ondergeschiktheid hebben wij regels gesteld ten aanzien van omvang, openingstijden (gerelateerd aan de wintertijden), ruimtelijke uitstraling en parkeren.

Ook willen wij ruimte bieden aan een horeca gerelateerde activiteit als bed & breakfast (b&b) bij wonen als ondergeschikt medegebruik. Het gaat hierbij om een kleinschalige toeristische activiteit. Deze voorziening kan door het kleinschalige karakter, spreiding in de gemeente en het beperkt aantal aangesloten overnachtingen, een wezenlijke bijdrage leveren aan het toeristisch product naast hotels, recreatiewoningen en campings. Wel stellen wij voorwaarden waaronder b&b toelaatbaar is. Omwille van de kleinschaligheid en ondergeschiktheid hebben wij regels gesteld ten aanzien van omvang, ruimtelijke uitstraling en parkeren. De regels voorzien in b&b als ondergeschikte activiteit bij woningen. De ontwikkeling van (tijdelijke) woningen in (kantoor)gebouwen via dit artikellid is niet mogelijk. Reden hiervoor is dat we nadrukkelijk sturing willen houden op de woningbouw omdat naar de toekomst toe de mogelijkheden steeds beperkter worden. Ook bestaat in onze gemeente geen behoefte aan studentenhuisvesting, waarvoor dit onderdeel met name bedoeld is.

Wijziging van het gebruik van bouwwerken buiten de bebouwde kom wordt genoegzaam via het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" geregeld. Mocht zich een situatie voordoen omtrent een ander gebruik van bouwwerken in het buitengebied ten behoeve van logiesfuncties voor werknemers dan zal de ruimtelijke impact in potentie dusdanig hoog zijn, dat een bredere afweging noodzakelijk is.

2.2.4.10 bewoning recreatiewoningen

Voor persoonsgebonden ontheffingen voor bewoning van recreatiewoningen geeft artikel 3 lid 10 van bijlage II van het Bor zelf voorwaarden ten aanzien van de toepasbaarheid. De recreatiewoning moet voldoen aan de bouwtechnische eisen van een bestaande woning. De verlening mag niet in strijd zijn met regelgeving op het gebied van de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij, de Wet geurhinder en veehouderij en de Reconstructiewet concentratiegebieden. Daarnaast moet men in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik hebben gehad en deze sedertdien onafgebroken hebben bewoond. In tegenstelling tot de andere mogelijkheden, is deze persoonsgebonden voor de hoofdbewoner en diens meerderjarige huisgenoten en niet overdraagbaar. Vergunning kan worden geweigerd als de verlening in strijd is met op 31 oktober 2003 gevoerd handhavingsbeleid. In de memorie van toelichting is daarover opgenomen dat een gemeente die niet binnen redelijke termijn na aanvang van een onrechtmatige bewoning aantoonbaar uitvoering heeft gegeven aan haar handhavingsbeleid (dus op dossierniveau), de vergunning formeel nog wel kan weigeren, maar dit dan wel extra goed moet motiveren. Dat geldt zeker indien het gaat om langdurig bestaand en feitelijk gedoogde onrechtmatige situaties.

2.2.4.11 ander gebruik dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar

Het betreft hier een nieuw onderdeel en strekt tot het flexibeler maken van de mogelijkheden voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het feit dat het hier gaat om ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 houdt in dat voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor gebruik dat wel is genoemd in één van die onderdelen, het desbetreffende onderdeel, en niet onderdeel 11, de grondslag voor vergunningverlening dient te zijn. Indien het een planologisch strijdig gebruik betreft dat niet is genoemd in de onderdelen 1 tot en met 10, kan voor een tijdelijk gebruik met een duur van maximaal tien jaar de vergunning ingevolge artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo. Zo kan bijvoorbeeld het tijdelijk plaatsen van units voor de noodopvang van cliënten bij een maatschappelijke instelling via deze grondslag plaatsvinden. Hetzelfde geldt voor het tijdelijk inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeerplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij het houden van evenementen.

Het houden van een evenement kan ook onder dit onderdeel worden geschaard. Voor het houden van evenementen geldt een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

2.2.5 Afwijkingen

Wij kunnen, en moeten soms zelfs, afwijken van deze beleidsregels, mits goed gemotiveerd. Dit is met name aan de orde als de toepassing van de beleidsregels wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doel. Deze zogeheten 'hardheidsclausule' is geregeld in artikel 4:84 Awb.

2.3 Procedure

De afweging omtrent de afwijking is voor de beroepsgang onderdeel van de omgevingsvergunning. Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning kan bezwaar gemaakt worden.

2.4 Evaluatie

Deze beleidsregels zullen wij jaarlijks evalueren en opnieuw vaststellen. Op dit moment zijn alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Ook gedurende een actualiseringsproces zullen wij deze beleidsregels dus geregeld tegen het licht houden en zo nodig bijstellen.

Hoofdstuk 3: Beleidsregels

3.1 Inleidende bepalingen

Artikel 1: BEGRIPSBEPALINGEN

1. Begrippen

Aan huis verbonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

Aan huis verbonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, daaronder niet begrepen prostitutie of een seksinrichting, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

Aanbouw

Een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw.

Achtergevelrooilijn

De lijn die, evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, gelijk loopt aan de van de wegzijde gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

Achtererf

Het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn, indien het perceelsgedeelte niet reeds is aangemerkt als voor- of zijtuin.

Ander gebouw

Een gebouw, geen woongebouw en/of recreatiewoning zijnde.

Balustrade

Laag hek dat bij een hoogteverschil mensen die zich aan de hoge zijde bevinden, beveiligd tegen naar beneden vallen, aan de rand van bijvoorbeeld balkon.

Bebouwde kom

Het gebied binnen de bestemmingsplannen voor de kernen.

Bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bed & breakfast

Een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie, waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn.

Bijbehorend bouwwerk

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

Bijgebouw

Een gebouw dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, al dan niet aan het hoofdgebouw aangebouwd, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens een bestemmingsplan, een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwwijze

De wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd (rijwoningen);
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee onder één kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier, kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

Gebouw

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

Hoofdgebouw

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

Kleinschalige horeca

Vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren, alleen tijdens openingstijden van de winkel plaatsvindt.

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;

Uitbouw

Een als vergroting van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, hetwelk door de vorm, kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en daar in architectonisch opzicht ondergeschikt aan is, maar in functioneel opzicht wel deel uitmaakt van dat hoofdgebouw.

Voorgevelrooilijn

De lijn die gelijk loopt aan de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatzijde, gezien worden als voorgevel).

Voortuin

Het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen voor de voorgevelrooilijn(en).

Woning

Een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Wooneenheid

Een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Woongebouw

Een gebouw dat qua bestemming dient voor twee of meerdere woningen, te bereiken via gemeenschappelijke verkeersruimte..

Zijtuin

Het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen naast de zijgevel, tussen de voor en achtergevelrooilijn, indien het perceelsgedeelte niet reeds is aangemerkt als voortuin.

2. voor de begripsbepalingen die niet in deze beleidsregels zijn voorzien, gelden de bepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan.
3. bij de toepassing van deze beleidsregels worden de bepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan omtrent 'de wijze van meten' toegepast.

3.2 Beleidsregels

ARTIKEL 2: EEN BIJBEHOREND BOUWWERK OF UITBREIDING DAARVAN

Voor toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor, komen in aanmerking:

een bijbehorend bouwwerk, met inachtneming van de volgende bepalingen:

woning binnen de bebouwde kom

- a. in zijtuinen, grenzend aan de openbare weg of openbaar groen (hoeksituatie) zijn aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. gebouwd wordt tenminste één meter achter de feitelijke voorgevel van de woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan één bouwlaag, al dan niet met kap;
 3. de afstand tot de openbare weg en/of het openbaar groen minimaal 2 meter moet bedragen;
 4. er mag geen uitzichtbelemmering voor het verkeer optreden
 5. een carport mag tot aan de feitelijke voorgevel worden gebouwd
- b. ten aanzien van het bouwen voor de voorgevel mag **een erker en/of entreepartij** worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijk gevel van de woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan één bouwlaag, al dan niet met kap;
 3. de afstand tot de openbare weg minimaal 2 m moet bedragen;
 4. de breedte van de erker en/of entreepartij mag niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel bedragen;
 5. bij woningen met een (zeer) diepe voortuin en relatief kleine achtertuin, is uitbreiding van de woning voor de voorgevel toegestaan met maximaal 30 m², hoogte maximaal 3 meter, mits de afstand van de uitbreiding tot de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg ten minste 15 meter blijft en het geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden tot gevolg heeft. De afstand tot de zijgrens dient ten minste 2,5 meter te bedragen.
 6. woningen aan Hoog Barge en De Blaak in Eefde mogen aan de voorzijde worden uitgebreid tot aan de in het voormalige bestemmingsplan Eefde-dorp 1989 opgenomen voorgevelrooilijn;
- c. ten aanzien van het bouwen achter de voorgevelrooilijn (zijgevel of achtergevel) mogen **aan- uit- of bijgebouwen** worden opgericht met dien verstande dat:
 1. de voorgevel van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn, of het verlengde hiervan, ligt.
Als uitzondering geldt dat een carport tot aan de voorgevel mag worden opgericht;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen; aan De Bakkerij te Laren is dit 7 meter;
 4. de totale bebouwde oppervlakte van (de onder c genoemde) aan- of uitbouwen en bijgebouwen (de in het bestemmingsplan toegestane bijgebouwen inbegrepen) niet meer mag bedragen dan 75 m² per woning;
 5. indien er sprake is van een perceel groter dan 2000 m², is een extra oppervlakte van 50 m² toegestaan, boven hetgeen het bestemmingsplan toestaat.
- d. bij het bouwen voor de voorgevel en zijgevel (bouwen 'om de hoek') mag de diepte van een **uitbouw** niet meer bedragen dan 1,50 m, de breedte ten opzichte van de voorgevel niet meer bedragen dan 60% en breedte ten opzichte van de zijgevel niet meer dan 40%.
- e. uitbreiding van een hoofdgebouw, met de in de bouwregels genoemde goot- en bouwhoogte, tot een diepte van 2,50 m aan de zijgevel of achtergevel. Het hoofdgebouw dient daarbij tenminste 2,50 meter uit de perceelsgrens te blijven en burens mogen niet onevenredig worden belast.
- f. Met toepassing van artikel 2, onderdeel 3, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht is het toegestaan vergunningsvrij bouwwerken op te richten en te gebruiken ten behoeve van mantelzorg. Dit is mogelijk in achtererfgebied. Indien echter een (mede/dubbel)-bestemming uitsluit dat bebouwing mag worden opgericht, kan het gebied niet worden gerekend tot het erf.

In deze gebieden mag een extra bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m² ten behoeve van mantelzorg (goothoogte maximaal 3 meter, hoogte maximaal 5 meter) worden opgericht, indien kan worden aangetoond, dat de in de mede/dubbel- bestemming van het desbetreffende bestemmingsplan opgenomen waarden niet worden aangetast. Gebruik van het bijgebouw ten behoeve van mantelzorg is toegestaan voor een termijn waarin een persoon op het perceel woonachtig is en afhankelijk is van de ontvangst van mantelzorg.

Andere gebouwen

Onder andere gebouwen wordt verstaan: scholen, winkels, horecagebouwen, kantoren, sportaccommodaties, accommodaties voor sociaal-cultureel werk, bedrijven.

- a. andere gebouwen binnen de bebouwde kom een uitbreiding met maximaal 30 m² met een maximale hoogte van 3,30 meter;

- b. andere gebouwen buiten de bebouwde kom een uitbreiding met maximaal 30 m² met een maximale hoogte van 5 meter, mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

ARTIKEL 3 : OPENBARE VOORZIENINGEN

Voor toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 2 van bijlage II van het Bor, komt in aanmerking een **gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening**, als genoemd in artikel 2, onderdeel 18, onder a van bijlage II van het Bor met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

ARTIKEL 4 : BOUWWERK, GEEN GEBOUW ZIJNDE OF GEDEELTE VAN EEN DERGELIJK BOUWWERK

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Bor, komt in aanmerking een **bouwwerk geen gebouw zijnde**, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,20 meter bedragen, met dien verstande dat het gedeelte voor de voorgevelrooilijn nooit meer dan 1 meter mag bedragen, uitgezonderd op bedrijventerreinen;
- b. bij het plaatsen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde op het erf grenzend aan de openbare weg dient sprake te zijn van een bouwwerk van open constructie;
- c. de hoogte van reclame-uitingen voor de voorgevel (voor erf) mag niet meer bedragen dan 25% van de hoogte van het gebouw, waarbij de reclame-uiting wordt geplaatst bij een breedte van maximaal 1,50 meter. Bij een breedte van de reclame-uiting van 2,50 meter, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen; reclames, die vlak tegen de gevel wordt aangebracht, mogen in beginsel niet hoger worden bevestigd dan de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping; reclame loodrecht op de gevel, mag een maximale hoogte hebben van 1 meter, een maximale uitsteek, inclusief constructie, van 1 meter en een maximale dikte van 75 cm.
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij voor een bijzonder ander bouwwerk zoals een vlaggenmast, afvoerpijp biomassa-installatie, speeltoestel, hooiberg een andere hoogte mag worden aangehouden. Zonnepanelen dienen binnen het bouwvlak, dan wel direct aansluitend daaraan, te worden opgericht.
- e. op een plat dak is een balustrade met een hoogte van 1,50 meter toegestaan op een afstand van tenminste 2 meter van de dakrand, indien deze dichter dan 2 meter vanaf de perceelgrens is gelegen.
- f. zonnepanelen mogen op een plat dak worden geplaatst, vanaf de dakrand, die grenst aan een belendend perceel, oplopend tot een hoogte van 1 meter.

ARTIKEL 5 : DAKKAPEL, DAKOPBOUW OF GELIJKSOORTIGE UITBREIDING

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Bor komt in aanmerking een **dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding**, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van een **dakkapel of gelijksoortige uitbreiding**, geldt dat een dakkapel een ondergeschikte toevoeging dient te zijn in het dakvlak;
- b. ten aanzien van een **dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding** geldt dat deze mag worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. het om maximaal één bouwlaag, boven op de oorspronkelijke bouwlaag, gaat;
 - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke bouwhoogte;
 - 3. de dakopbouw minimaal 1 meter achter de oorspronkelijke buitengevels (voor- achter- zijgevels) wordt opgebouwd;
- c. uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard, zoals liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwassersinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen een gebouw.

ARTIKEL 6 : ANTENNE-INSTALLATIE

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 5 van bijlage II van het Bor, komen in aanmerking **masten voor mobiele communicatie**, met inachtneming van de volgende bepalingen.

- a. Mogelijkheden dienen te zijn onderzocht om de antenne te plaatsen in een bestaande mast (site-sharing).
- b. Bij voorkeur plaatsing van een mast op een bedrijventerrein.
- c. Indien bovenstaande niet mogelijk is, plaatsing aan de rand van stedelijk gebied.
- d. Indien plaatsing op een bedrijventerrein of aan de rand van stedelijk gebied, niet mogelijk is, dient gebruik te worden gemaakt van bestaande hoge objecten.
- e. Bij plaatsing van een mast, dient de afstand tot de dichtstbijzijnde woning tenminste 50 meter te zijn.
- f. De mast mag niet worden geplaatst in beschermd stads- en dorpsgezicht.
- g. Bij plaatsing in het buitengebied dient bij voorkeur aansluiting te worden gezocht bij bestaande infrastructuur.
- h. De mast mag niet worden geplaatst in de Ecologische Hoofd Structuur, open gebied, weidevogelgebied.
- i. Voorafgaand aan plaatsing in het buitengebied dient een flora- en faunaonderzoek te worden gedaan.
- j. De voet van de mast dient aan het zicht te worden onttrokken i.v.m. landschappelijke inpassing.

Indien het gaat om een antenne van een zendamateur dient, alvorens een aparte ruimtelijke afweging wordt gemaakt, aangetoond te worden dat vergunningsvrij bouwen geen soelaas biedt. Aanvrager dient in bezit te zijn van een licentie, afgegeven door Agentschap Telekom.

ARTIKEL 7 : INSTALLATIE VOOR WARMTEKRACHTKOPPELING

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 6 van bijlage II van het Bor wordt, gelet op de goede ruimtelijke ordening, per individueel verzoek om een **installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling** een afweging gemaakt binnen de in het Bor genoemde voorwaarden. De bedoelde bouwwerken dienen wel binnen het bouwperceel te worden opgericht. Dergelijke constructies buiten het bouwperceel passen niet in het landschap.

ARTIKEL 8 : INSTALLATIE BIJ AGRARISCH BEDRIJF TEN BEHOEVE VAN OPWEKKING DUURZAME ENERGIE

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 7 van bijlage II van het Bor wordt, gelet op de goede ruimtelijke ordening, per individueel verzoek om een **installatie bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van de opwekking van duurzame energie** een afweging gemaakt binnen de in het Bor genoemde voorwaarden. De bedoelde bouwwerken dienen wel binnen het bouwperceel te worden opgericht. Dergelijke constructies buiten het bouwperceel passen niet in het landschap.

ARTIKEL 9 : HERINRICHTING OPENBAAR GEBIED

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 8 van bijlage II van het Bor, komt in aanmerking: een niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, waarbij de gevolgen van de herinrichting voor de omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied van beperkte aard is.

ARTIKEL 10 : WIJZIGEN GEBRUIK VAN BOUWWERKEN

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor, komt in aanmerking een **wijziging in het gebruik van bouwwerken in de bebouwde kom**, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. algemeen:

- a. de nieuwe functie mag:
 1. geen onevenredige hinder voor het woon- en leefklimaat opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
 2. bij wijziging binnen de functie wonen geen detailhandel betreffen;
 3. geen seksinrichting, escortbureau, sekswinkel dan wel prostitutiebedrijven omvatten;
 4. geen horeca-activiteiten betreffen, anders dan kleinschalige horeca als nevenfunctie bij detailhandel en bed & breakfast als kleinschalige nevenfunctie bij wonen;
 5. geen buitenopslag met zich brengen;
 6. niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 7. geen toename van het aantal (tijdelijke) woningen tot gevolg hebben.

- b. functiewijziging op bedrijventerreinen is beperkt tot die waarin, op basis van concrete gegevens, geconcludeerd kan worden dat de nieuwe activiteit naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat gelijk is te stellen met de bedrijven, genoemd in de voor die gebieden geldende bestemmingsplannen opgenomen staat van inrichtingen.

2. specifiek

- a. de wijzigingen voor het medegebruik van een gebouw bestemd voor detailhandel, voor het toestaan van **kleinschalige horeca-activiteiten** als nevenfunctie, mits voldaan wordt aan het volgende:
1. voor de horeca-activiteit mag maximaal 25 m² worden gebruikt;
 2. degene die de horeca-activiteit zal uitvoeren, is tevens de exploitant van de detailhandelsactiviteit;
 3. de detailhandelsfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van de horeca-activiteit is hieraan ondergeschikt;
 4. het pand blijft het uiterlijk van een detailhandelsbedrijf behouden;
 5. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 6. de horeca-activiteit mag alleen plaatsvinden tijdens de openingstijden van het detailhandelsbedrijf.
- b. de wijzigingen voor het medegebruik van een woning voor het toestaan van **bed & breakfast** als ondergeschikte nevenfunctie, mits voldaan wordt aan het volgende:
1. een bed & breakfast is enkel in de woning of in een bijgebouw toegestaan;
 2. in maximaal 3 kamers;
 3. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bed & breakfast plaats;
 4. permanente bewoning of tijdelijke huisvesting is niet toegestaan;
 5. bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- c. de wijziging van het gebruik van gebouwen op een bedrijventerrein voor met zich tot de omgeving verhoudende detailhandel, dat niet thuishoort in winkelgebieden.

De ontwikkeling van (tijdelijke) woningen in (kantoor)gebouwen via dit artikellid is niet mogelijk. Reden hiervoor is dat we nadrukkelijk sturing willen houden op de woningbouw omdat naar de toekomst toe de mogelijkheden steeds beperkter worden. Ook bestaat in onze gemeente geen behoefte aan studentenhuysvesting, waarvoor dit onderdeel met name bedoeld is.

Wijziging van het gebruik van bouwwerken buiten de bebouwde kom wordt genoegzaam via het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" geregeld. Mocht zich een situatie voordoen omtrent een ander gebruik van bouwwerken in het buitengebied ten behoeve van logiesfuncties voor werknemers, dan zal de ruimtelijke impact in potentie dusdanig hoog zijn, dat een bredere afweging noodzakelijk is.

ARTIKEL 11 : BEWONING RECREATIEWONINGEN

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 10 van bijlage II van het Bor, wordt per individueel verzoek om **bewoning van een recreatiewoning** een afweging gemaakt binnen de in het Bor genoemde voorwaarden.

ARTIKEL 12 : ANDER GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN

Voor de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Bor, komt in aanmerking **ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 van artikel 4 van bijlage II van het Bor**, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van evenementen geldt een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- b. voor overige gevallen van ander gebruik van gronden of bouwwerken dienen de gevolgen van het ander gebruik voor de omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied beperkt van aard te zijn.

ARTIKEL 13 : HARDHEIDSCLAUSULE

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

ARTIKEL 14 : INWERKINGTREDING

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking, ter vervanging van de notitie "Beleidsregels kruimelgevallen", zoals vastgesteld op 6 januari 2014, welke hiermee komt te vervallen.

ARTIKEL 15 : TITEL

Dit besluit kan worden aangehaald als "Beleidsregels kruimelgevallen".

Lochem, 27 januari 2015.

Bijlage 1: artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Bor

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, b, c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend: a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Artikel 4 van bijlage II van het 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, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanden;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten, die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerjarig was;
11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.