

Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Vaals 2024

Beleidskader voor toepassing van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Inleiding

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met deze nieuwe wet zijn 26 bestaande afzonderlijke wetten met het thema ruimtelijke ordening gebundeld in één. Het doel van de Omgevingswet is het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor inwoners, het vereenvoudigen van bestaande wet- en regelgeving en het stimuleren van participatie.

De Omgevingswet en de onderliggende AMVB's waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vervangen onder meer de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en het Bouwbesluit. De Wro en de Wabo zijn de pijlers van het omgevingsrecht zoals dat gold tot 31 december 2023 en regelen onder andere de vaststelling van bestemmingsplannen en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaf Bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) aan welke gevallen in aanmerking kwamen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (de kruimelgevallenregeling). Het ging onder meer om uitbreidingen of bijgebouwen bij woningen, de bouw van dakkapellen, de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bepaalde hoogte en het gebruik van bouwwerken. Uitgangspunt bij het verlenen van vergunning in afwijking van het bestemmingsplan was onder de Wro en Wabo 'een goede ruimtelijke ordening'. In het oude gemeentelijk afwijkingenbeleid werd per lid uit de kruimelgevallenregeling uit het Bor aangegeven aan welk beoordelingskader het college toetste bij het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan.

1.2. Nieuw afwijkingsbeleid

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaf het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) aan welke gevallen in aanmerking kwamen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (de kruimelgevallenregeling). Hierbij waren expliciet een aantal categorieën gevallen aangewezen, waarin het college de bevoegdheid had om (middels omgevingsvergunning) van het bestemmingsplan af te wijken. In de beleidsregel was per wettelijke categorie aangegeven, onder welke voorwaarden een dergelijke afwijking zou worden verleend.

De kruimelgevallenregeling uit het Bor komt te vervallen en komt niet terug onder de Omgevingswet. Wel blijft het ook onder de Omgevingswet mogelijk in algemene zin af te wijken van het omgevingsplan. Het is wenselijk de huidige beleidslijn c.q. het huidige afwegingskader op een consistente wijze onder de Omgevingswet voort te zetten.

1.4. Reikwijdte nota

De beleidsregels in deze nota hebben betrekking op de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid door het bestuursorgaan als bedoeld in artikel 8.0a lid 2 van het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl).

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze nota wordt een uiteenzetting gegeven van de werking van de nieuwe regels zoals opgenomen in de Omgevingswet en onderliggende AmvB's met, met waar nodig, een vergelijking naar de voorheen bestaande regels onder de Wro en Wabo. In hoofdstuk 3 wordt het gemeentelijk beleid ter zake van de uitvoering van de planologische afwijkingmogelijkheden beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 4 een toelichting op het inhoudelijk beleid opgenomen.

Hoofdstuk 2: Het kader van de afwijkingmogelijkheid ex. Artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

2.1. Afwijken van het omgevingsplan

Artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet (hierna Ow) bepaalt dat het omgevingsplan regels bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente die in ieder geval nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 5.1 lid 1 sub a van de Ow geeft aan dat verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Artikel 5.1 lid 2 sub a van de Ow geeft aan dat het zonder omgevingsvergunning verboden is een bouwactiviteit te verrichten.

Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving biedt de mogelijkheid om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan, ook wel 'binnenplans' afwijken genoemd.

Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, biedt de mogelijkheid om af te wijken van het omgevingsplan middels een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), mits de omgevingsvergunning wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze beleidsregel geeft uiting aan het afwegingskader dat het college zal gebruiken om in een aantal specifieke gevallen of thema's over te gaan tot het verlenen van een BOPA.

2.2. Reguliere of uitgebreide voorbereidingsprocedure

De Omgevingswet onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide. Regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald (artikel 16.62 Ow).

In artikel 16.65 Ow staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Dit is enkel het geval wanneer de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van activiteiten, of op verzoek of met instemming van de aanvrager.

Artikel 8.0a van het Bkl (het binnen- en buitenplans afwijken van het omgevingsplan) wordt niet in artikel 16.65 van de Ow omtrent de toepassing van afdeling 3.4 Awb genoemd. Dit betekent dat deze planologische afwijkingmogelijkheid (de BOPA) onder de reguliere voorbereidingsprocedure vallen. Deze procedure moet binnen 8 weken (met eventueel 6 weken verlenging) worden doorlopen.

2.3. Belangenafweging

Dat de activiteit 'afwijken van het omgevingsplan' binnen de reguliere voorbereidingsprocedure valt, en daarmee niet in ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd, laat onverlet dat de artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing zijn. Hierin staat het volgende:

- artikel 4:7: 'Voordat een bestuursorgaan een aanvraag tot het geven van een beschikking geheel of gedeeltelijk afwijst, stelt het de aanvrager in de gelegenheid zijn zienswijze naar

voren te brengen indien de afwijzing zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de aanvrager betreffen, en die gegevens afwijken van gegevens die de aanvrager ter zake zelf heeft verstrekt’;

- artikel 4:8: 'Voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, stelt het die belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen indien de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen, en die gegevens niet door de belanghebbende zelf ter zake zijn verstrekt.'

In artikel 4:11 Awb staat een uitzondering op deze hoorplicht. Er hoeft niet te worden gehoord als een belanghebbende reeds in de gelegenheid is gesteld om (bij een eerdere beschikking of bij een ander bestuursorgaan) zijn zienswijze naar voren te brengen en er zich sindsdien geen nieuwe zaken hebben voorgedaan. Dit betekent dat in de gevallen waarin de reguliere vergunning wordt gevraagd voor activiteiten in strijd met het omgevingsplan, maar in overeenstemming met de afwijkingsregels uit het omgevingsplan, er geen hoorplicht is. In het kader van de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan is er immers al een mogelijkheid geweest om “bezwaar” te maken. Dat is niet het geval bij het verlenen van een BOPA op grond van 8.0a lid 2 van het Bkl. Daarvoor zijn deze beleidsregels belangrijk. Door de beleidslijn voor de activiteit afwijken van het omgevingsplan op gemeentelijk niveau vast te leggen, wordt een verantwoord ruimtelijk beleid voortgezet zonder iedere aanvraag aan een hoorplicht te onderwerpen.

Tegen een verleende vergunning kunnen belanghebbenden, die niet in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze(n) in te dienen, alleen nog maar bezwaar maken, waarna de beschikking op bezwaar open staat voor beroep.

2.4. Beleid Planologische Afwijkingsmogelijkheden

Uit de systematiek van de Omgevingswet volgt dat een omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, als vergunningverlening met toepassing van artikel 8.0a lid 2 van het Bkl (de BOPA) niet mogelijk is. De inwerkingtreding van de Omgevingswet geeft aanleiding om een goed ‘afwijkingenbeleid’ te hebben, zodat het meewerken aan of het weigeren van een afwijking van het omgevingsplan ex artikel 8.0a lid 2 van het Bkl goed kan worden gemotiveerd en willekeur wordt vermeden.

Overigens wordt opgemerkt dat deze beleidsregel geen uitwerking is van een wettelijk kader zoals dat voorheen was opgenomen in art. 4 Bijlage II Bor. In de Omgevingswet en aanverwante AmvB's is namelijk geen ‘kruimelregeling’ opgenomen. Dat betekent dat het college meer beleids- en beoordelingsvrijheid heeft bij het al dan niet verlenen van een BOPA.

Niettemin stelt deze beleidsregel nadere voorschriften voor een aantal specifieke situaties die veelvuldig in Vaals voorkomen.

De Omgevingswet en onderliggende AmvB's geven voor een groot aantal activiteiten de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor die gevallen die niet zijn opgenomen in deze beleidsregel geldt, dat het college per geval een gemotiveerde afweging maakt of wel of geen medewerking wordt verleend. Dergelijke ontwikkelingen zullen op individuele basis worden beschouwd, waarbij wordt beoordeeld of de nieuwe ontwikkeling wenselijk en uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ter plaatse inpasbaar is.

In overeenstemming met artikel 4:81 van de Awb kan het beleid door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld omdat dit bestuursorgaan volgens de Omgevingswet en het Bkl bevoegd is omtrent de bedoelde afwijkingen te beslissen.

2.5. Afwijken van de beleidsregels (hardheidsclausule)

Gelet op artikel 4:84 van de Awb handelt het college van Burgemeester en Wethouders overeenkomstig de in hoofdstuk 3 van deze notitie neergelegde beleidsregel. Zij kan daar van afwijken indien strikte toepassing van die beleidsregels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Hoofdstuk 3: Beleid Planologische Afwijkingmogelijkheden

INLEIDENDE REGELS

❖ Artikel 1: Begrippen

1.1 Aan- of uitbouw:

Een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel een geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw.

1.2 Consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven:

Een dienstverlenend beroep, gericht op het uitoefenen van ambachtelijke en/of consumentverzorgende bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, eventueel met daarbij behorende detailhandelsactiviteiten van ondergeschikte aard, dat in een (beperkt deel van de) woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat gelet op de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling, met de woonfunctie verenigbaar is. In **bijlage 1** is een overzicht van deze bedrijven opgenomen.

1.3 Aansluitend terrein:











Het terrein dat op grond van het omgevingsplan voor bebouwing in aanmerking komt. Dat is een op de kaart van het omgevingsplan aangegeven begrensd bouwperceel, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De grond die in het omgevingsplan een (andere) functie/doel heeft gekregen en waarop in het geheel geen bebouwing is toegestaan, kan dus niet worden gerekend tot het aansluitend terrein.

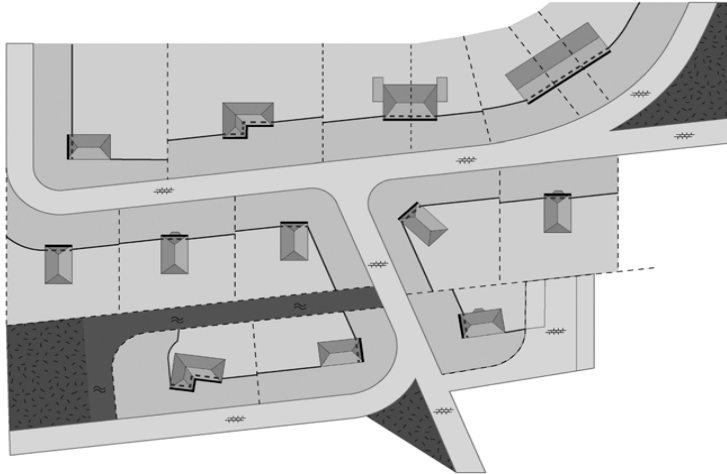
1.4 Achtererfgebied:

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

Achtererfgebied

Legenda

 hoofdgebouw	 wegen	 voorgevel
 achtererfgebied	 openbaar groen	 grens openbaar / privégebied
 voor'erfgebied	 openbaar vaarwater	 grens voor / achtererfgebied
		 perceelsgrens



1.5 Antennedragers:

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

1.6 Achtergevellijn:

De achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.7 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;

1.8 Ambacht(elijke) bedrijvigheid:

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt.

1.9 Ander bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld een erfafscheiding of zwembad.

1.10 Ander gebouw:

Een gebouw, geen woning zijnde.

1.11 Arbeidsmigrant:

Een persoon die vanwege economische motieven tijdelijk naar de gemeente Vaals komt om een inkomen te verwerven, en wiens hoofdverblijf buiten de gemeente Vaals is gelegen.

1.12 Balkon:

Een open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied.

1.13 Bebouwde kom:

Een gebied met samenhangende bebouwing, waarbij de aard van de omgeving bepalend is en niet de plaats van het verkeersbord dat de grens van de bebouwde kom als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994 aangeeft.

1.14 Bebouwing:

- Eén of meer gebouwen en/of
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 Bed & Breakfast:

Een Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan afwisselend publiek. De ruimtes in een Bed & Breakfast beperken zich tot slaapkamer(s), badkamer(s) en maximaal een (gezamenlijke) gemeenschappelijk ruimte. Een keuken/kookvoorziening is in Bed & Breakfast kamers alsook in de gemeenschappelijke ruimte niet toegestaan. Het ontbijt wordt door de exploitant aangeboden in de slaapkamers dan wel gemeenschappelijke ruimte.

Onder een bed&breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.16 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge het omgevingsplan of (indien van toepassing) de stedenbouwkundige voorschriften genoemd in hoofdstuk 4 van de Verordening fysieke leefomgeving een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 Bouwvlak:

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

1.19 Bouwwerk:

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

1.20 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; het begrip (bijbehorend bouwwerk) is een verzamelbegrip waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen.

1.21 Bijgebouw:

Een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.22 Carport:

Een bouwwerk met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

1.23 Dakkapel:

Van ramen voorziene uitbouw aan een kap met aanhechtingen die zich in zijn geheel binnen het hellende dakvlak bevinden, die niet de volledige breedte van het dakvlak beslaat.

1.24 Dakopbouw:

Een toevoeging aan het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag en niet ondergeschikt aan het dakvlak.

1.25 Daknok:

Het hoogste punt van een schuin dak.

1.26 Dakterras:

Een dakterras is een bouwkundige voorziening op een (plat deel van het) dak, gebruikt als buitenruimte (terras) van een woning.

1.27 Erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover het omgevingsplan van toepassing is, dit die inrichting niet verbiedt.

1.28 Evenement:

Een tijdelijke activiteit in de openlucht al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.29 Gebouw:

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

1.30 Gedenkteken:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is opgericht als herinnering aan personen of gebeurtenissen, al dan niet vanuit een bepaalde religieuze overtuiging.

1.31 Groepsaccommodatie:

(deel van) een gebouw dat blijvend bestemd is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten. Kenmerkend voor een groepsaccommodatie is het gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, verblijfsruimten en slaapzalen.

1.32 Hoofdgebouw:

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste gebouw is.

1.33 Huishouden:

Van een huishouden is sprake wanneer één of meerdere personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat;

1.34 Internetverkoop:

Het al dan niet hobbymatig verkopen van goederen via internet, zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen overwegend per post worden geleverd. Een webwinkel valt niet onder de definitie van internetverkoop.

1.35 Kamerverhuur:

Het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij een (deel van een) gebouw als onzelfstandige wooneenheid/wooneenheden word(t)(en) gebruikt en waarbij verder kenmerkend is dat de kamerhuurder(s) ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft (hebben);

1.36 Logies:

Het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij een (deel van een) gebouw als onzelfstandige wooneenheid/wooneenheden word(t)(en) gebruikt en waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon zijn hoofdverblijf elders heeft (bv. arbeidsmigranten);

1.37 Maaiveld:

Bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.38 Ondergeschikt:

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw.

1.39 Pré-mantelzorg:

Mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie.

1.40 Pré-mantelzorgwoningen:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.

1.41 Mobiele reclame:

Al dan niet langs of aan een weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, geplaatste voertuigen c.q. objecten, voorzien van reclameborden en/of andere reclame-uitingen, bedoeld om tijdelijk dan wel permanent ter plaatse te functioneren. In het kader van deze beleidsregel gelden zogenaamde sandwichborden of daarmee redelijkerwijs vergelijkbare objecten niet als mobiele reclame.

1.42 Onzelfstandige woning/wooneenheid:

Een woning/wooneenheid, niet zijnde een zelfstandige woning/wooneenheid.

1.43 Openbaar toegankelijk gebied:

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen

toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.44 Passend in het straat- en bebouwingsbeeld:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang in de omgeving;
- één en ander door de welstandscommissie, dorpsbouwmeester c.q. monumentencommissie te bepalen.

1.45 Patiowoning:

Een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of bijbehorende bouwwerken, dan wel door muren.

1.46 Perceel:

Een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijke herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrastering, sloten en of greppels.

1.47 Perceelsgrens:

De grens van een kadastraal perceel.

1.48 Plat dak:

Een dak met een dakhelling tussen de 0 en 5°.

1.49 Recreatiewoning:

Een gebouw van een woningtypering waarvoor een vergunning ingevolge artikel 5.1 van de Ow is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende recreant(en), die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een recreatiewoning wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.50 Schuilgelegenheid:

Een overdekte ruimte die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden zowel zomer als winter.

1.51 Student:

Iemand die een opleiding volgt aan een universiteit of hogeschool, hiertoe het gehele studieprogramma doorloopt en aantoonbaar staat ingeschreven aan een in Nederland, België of Duitsland gevestigde onderwijsinstelling, niet zijnde een extraneus of een contractstudent. Als extraneus heb je uitsluitend het recht om tentamens en examens af te leggen in de opleiding waarvoor de inschrijving geldt. Contractstudenten volgen één of meer cursussen en nemen deel aan het moduleaanbod gericht op het verbreden en verdiepen van kennisoepassing en kennisontwikkeling.

1.52 Volwaardig agrarisch bedrijf:

Een agrarisch bedrijf met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit op langere termijn voldoende is verzekerd. De volwaardigheid wordt getoetst op doelmatigheid en continuïteit.

1.53 Voorerfgebied:

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.54 Voorgevel:

De naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw.

1.55 Voorgevelrooilijn:

Een op de kaart van het omgevingsplan aangegeven lijn, in de zin van deze beleidsregel, die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceels- c.q. bouwgrenzen dan wel een denkbeeldige lijn die loopt langs de voorgevels van de gebouwen die aan de straatzijde zijn gelegen en gezamenlijk het straatbeeld bepalen. Een woning kan meerdere voorgevelrooilijnen hebben.

1.56 Woning/wooneenheid:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

1.57 Webwinkel:

Een vorm van detailhandel met al dan niet een uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald;

1.58 Zelfstandige woning/wooneenheid:

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

❖ Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bouwgrens:

Grens van een bouwvlak.

2.2 Bebouwingspercentage:

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de omgevingsplankaart bebouwingsgrenzen zijn aangegeven, wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 Bouwperceel:

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

2.5 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 0,50 meter.

2.9 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.

2.10 Vloeroppervlakte:

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

BELEIDSREGELS (afwijken van het omgevingsplan)

❖ Artikel 3. Bijbehorende bouwwerken (of uitbreidingen daarvan)

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Beleidsregel

Artikel 3.1 en artikel 3.3 is niet van toepassing op recreatiewoningen

3.1 Afwijking bijbehorend bouwwerk bij woningen

Een afwijking voor bijbehorende bouwwerken (of de uitbreiding daarvan) bij woningen is toegestaan, met dien verstande dat:

1. Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan achter of in het verlengde van de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, tenzij:
 - a. het bijbehorend bouwwerk een garage betreft. Bij een garage dient tevens de afstand van de voorzijde van de garage tot het openbaar toegankelijk gebied tenminste 5 meter te bedragen.
 - b. het bijbehorend bouwwerk een carport betreft, in welk geval het bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd, mits
 - 1. de overschrijding maximaal 2 meter bedraagt, en
 - 2. de afstand van de voorzijde van de carport tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 5 meter bedraagt.

- c. het bijbehorend bouwwerk bij een patiowoning wordt geplaatst, in welk geval het bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd, mits de voor een patiowoning kenmerkende buitenruimte behouden blijft.
2. Voor wat betreft de bouw- en goothoogte van dergelijke bijbehorende bouwwerken geldt als uitgangspunt dat de bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw niet overschreden mag worden en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig mag worden aangetast. Ter beoordeling of hiervan sprake is wordt advies ingewonnen van de stadsbouwmeester. Indien het bijbehorend bouwwerk een carport betreft geldt dat de bouw- en goothoogte van de carport maximaal 3.30 meter mag bedragen.
3. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 180 m² bedraagt, waarbij het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag zijn;
 4. De afstand van het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan tot aan het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter bedraagt;
 5. In afwijking van het bepaalde in 3.1.3 kan een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 225 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning (functie Wonen) worden toegestaan, mits:
 - a. bestaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn waarvan de bestaande oppervlakte in totaal reeds meer dan 180 m² bedraagt, en
 - b. de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van het meerdere als bedoeld onder 3.1.5 a, en de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na uitbreiding in totaal niet meer bedraagt dan 225 m², waarbij het achtererfgebied voor maximaal 50% bebouwd mag zijn.

3.2 Uitbreiding bij andere gebouwen dan woningen

Voor uitbreidingen bij andere gebouwen dan woningen geldt dat een afwijking van het omgevingsplan alleen mogelijk is, mits de noodzaak door de aanvrager is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

3.3 Afwijking voor een schuilgelegenheid

Op gronden met een agrarische functie kan van het omgevingsplan worden afgeweken voor het oprichten van een schuilgelegenheid als bedoeld in artikel 1, onder voorwaarde dat:

- a. de schuilgelegenheid als een bijbehorend bouwwerk kan worden beschouwd bij een op hetzelfde perceel gelegen woongebouw;
- b. gelet op het bepaalde onder a op het betreffende perceel geen agrarisch bouwvlak is gelegen en de beweiding geen onderdeel uitmaakt van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de schuilgelegenheid een maximale bouwhoogte heeft van 3,20 meter en een maximale goothoogte van 2 meter.
- d. de schuilgelegenheid een maximale oppervlakte heeft van 20 m²;
- e. per perceel maximaal 1 schuilgelegenheid wordt opgericht;
- f. de landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid is verzekerd door een bij het landschap passende materiaal- en kleurkeuze;
- g. het materiaal van hout of ander natuurlijk materiaal dient te zijn en voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- h. de schuilgelegenheid in beginsel wordt opgericht aan de rand van een perceel. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken, wanneer op het perceel één of meerdere (landschappelijke) elementen (bosschages, houtwallen/-singels, begroeiingen of erfafscheidingen) aanwezig zijn die, gelet op hun aard en omvang, zorgen voor een betere beeldkwaliteit wanneer de schuilgelegenheid ter plekke wordt geplaatst;
- i. het gebruik van het bouwwerk gericht is op een schuilgelegenheid en niet als stal c.q. schuur. Er mag geen opslag van stro, voer of andere materialen plaatsvinden;

- j. Ter bescherming en behoud van kenmerkende gebiedseigen natuurwaarden en landschappelijke kernkwaliteiten in beginsel geen schuilgelegenheid wordt toegestaan in de Ecologische Hoofdstructuur. Op een dergelijke manier blijft de kwaliteit van het landschap en de openheid van het landelijke gebied zo veel mogelijk behouden. Indien het (maatschappelijk) belang van een schuilgelegenheid passend bij het karakter en de doelstelling van het gebied kan worden aangetoond, kan er middels de 'nee-tenzij methode' toch een schuilgelegenheid worden toegestaan. Hiervoor geldt dan wel dat de verloren gaande waarden dienen te worden gecompenseerd.

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

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2.29 onderdeel p, onder 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a) niet hoger dan 3 m, en
- b) de oppervlakte niet meer dan 15 m².

Beleidsregel

4.1 Uitgangspunt bij toepassing

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 3 m;
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- c. de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

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

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen.

Beleidsregel

5.1 Uitgangspunt bij toepassing

Een afwijking van het omgevingsplan is mogelijk voor bouwwerken, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits niet hoger dan 10m en de oppervlakte niet meer dan 50 m², waarbij de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

5.2 Afwijking voor erf- en terreinafscheidingen bij grondgebonden (recreatie) woningen

Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen bij grondgebonden woningen en recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel c.q. het verlengde daarvan mag maximaal 1 meter bedragen;
2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan en niet grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied mag maximaal 2 meter bedragen.
3. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied bij hoekwoningen mag maximaal 2 meter bedragen mits:
 - a) deze op minimaal 3 meter achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan wordt geplaatst;
 - b) het een erf- of terreinafscheiding betreft die (deels) bestaat uit een open constructie.
4. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag maximaal 2 meter bedragen mits:
 - a) de breedte maximaal 1,5 meter bedraagt en deze haaks op de voorgevel van de woning wordt geplaatst;
 - b) de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 meter is;
 - c) het een erf- of terreinafscheiding betreft die bestaat uit een open constructie;
5. een combinatie van de onder 1 t/m 4 genoemde bepalingen is mogelijk.

5.3 Bebouwingspercentage

Voor zover van toepassing bedraagt de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50%.

5.4 Afwijking voor reclame en verkoopborden

1. Ten aanzien van reclame- en/of verkoopborden kan middels een omgevingsvergunning van het omgevingsplan en hoofdstuk 4 van de Verordening fysieke leefomgeving worden afgeweken, mits deze voldoen aan redelijke eisen van welstand.
2. Voor mobiele reclames wordt geen afwijking verleend.

5.5 Afwijking voor gedenktekens

Een afwijking voor een gedenkteken kan worden verleend, mits:

- a. het gedenkteken (inclusief voetstuk) een maximale hoogte heeft van 1,00 meter boven maaiveld;
- b. het gedenkteken (inclusief voetstuk en bijbehorende voorzieningen) niet groter is dan 1 m²;
- c. de plaatsing van het gedenkteken (inclusief voetstuk en bijbehorende voorzieningen) redelijkerwijs geen hinder en/of schade veroorzaakt/kan veroorzaken en/of toebrengt aan de bodem en/of de daarin aanwezige rioleringen, kabels, leidingen e.d.;
- d. het gedenkteken (inclusief voetstuk en bijbehorende voorzieningen) geen hinder en/of gevaar veroorzaakt voor de verkeersveiligheid.

5.6 Afwijking voor horeca terrasschermen

Voor het bouwen van terrasschermen bij horecagelegenheden gelden de volgende bepalingen:

1. de terrasschermen zijn enkel toegestaan, indien een terras is toegestaan op grond van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Vaals;
2. de terrasschermen voldoen aan het vigerende Regionaal terrassenbeleid, waarbij:
 - a. de terrasschermen demontabel dienen te zijn en niet mogen worden geplaatst in een richting parallel aan de weg of bebouwing en evenmin op terrassen die niet direct grenzen aan de betreffende inrichting;

- b. de maximale hoogte van terrasschermen maximaal 1 meter mag zijn. De maximale hoogte mag maximaal 1,50 meter bedragen, mits de schermen vanaf 1 meter tot 1,50 meter volledig transparant zijn.

❖ **Artikel 6: Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;**

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw. Daarbij dient bekeken te worden of het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast, alsof meerdere dakkapellen, dakopbouwen, gelijksoortige uitbreidingen en/of uitbreidingen met een bouwdeel van ondergeschikte aard aangevraagd zijn. Hiertoe dient het plan aan de welstandscommissie c.q. dorpsbouwmeester en/of monumentencommissie te worden voorgelegd, een en ander met inachtneming van artikel 14 van deze beleidsregel.

Beleidsregel

6.1 Niet genoemde categorieën

Voor wat betreft voor bovengenoemde categorieën een omgevingsvergunning kan worden verleend en waarvoor hieronder geen beleidsregels zijn opgenomen, zal per geval een afweging worden gemaakt of in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties middels omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend. Daarbij wordt gekeken of er (onder andere) sprake is van belemmeringen op het gebied van stedenbouw, welstand, milieu of verkeer, een en ander met inachtneming van artikel 14 van deze beleidsregel.

6.2 Dakterras

Voor het toestaan van een dakterras gelden de volgende voorwaarden:

- a) een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan;
- b) een dakterras op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt niet toegestaan;
- c) een dakterras dient te worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw (bijbehorend bouwwerk) bij, of op een bouwkundig gezien ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, waarbij geldt dat het dakterras zowel in maatvoering als in gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d) een dakterras dient te worden omsloten door een vloerafscheiding conform de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- e) het dakterras dient te voldoen aan de geldende welstandscriteria, indien welstandseisen van toepassing zijn;
- f) als een dakterras minder dan 2 meter uit de erfrens is gelegen en uitzicht geeft op een naburig erf, is schriftelijke toestemming noodzakelijk van de eigenaar van dit erf. Zonder toestemming is ingevolge artikel 50, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek een dakterras dat uitzicht geeft op een naburig erf niet geoorloofd.

Ten behoeve van het realiseren van dakterrassen bij niet-woonfuncties zijn geen beleidsregels vastgesteld. Per geval zal een afweging worden gemaakt.

❖ **Artikel 7: Een antenne-installatie**

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Beleidsregel

7.1 Uitgangspunt bij toepassing

Verzoeken om af te wijken van het omgevingsplan in verband met het plaatsen van een antenne-installatie, zullen worden beoordeeld aan de hand van het vigerende antennebeleid.

❖ **Artikel 8: Een WKK installatie bij glastuinbouwbedrijven**

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

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

Beleidsregel

8.1 Uitgangspunt bij toepassing

Een afwijking van het omgevingsplan wordt verleend voor een WKK installatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998, in het geval de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

❖ **Artikel 9: Een installatie voor duurzame energie bij agrarische bedrijven**

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

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

Beleidsregel

9.1 Uitgangspunt bij toepassing

Een afwijking van het omgevingsplan wordt verleend voor een installatie als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet mits de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd.

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

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

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

Beleidsregel

10.1 Uitgangspunt bij toepassing

Een afwijking van het omgevingsplan voor een niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied mits omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied door de herinrichting niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

❖ Artikel 11: 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.

Beleidsregel

Artikel 12.1 t/m 12.3 is niet van toepassing op recreatiewoningen, Bed & Breakfast-voorzieningen en groepsaccommodaties

11.1. Uitgangspunt bij uitwisseling van functies **binnen de bebouwde kom**

1. Centrum van dorpskern

De uitwisseling van functies voor voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlenende functies die zich in de centrum van de dorpskernen bevinden, dient mogelijk te zijn om zodoende de flexibele inrichting van het centrum te kunnen waarborgen. In deze beleidsregel wordt onder “centrum” verstaan de in het omgevingsplan voor de kernen aangewezen “Centrum” en/of “Gemengd”-gebieden (en/of met deze functie vergelijkbare functies).

2. Woongebieden

Als uitgangspunt wordt genomen dat voor voorzieningen als detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlenende functies die in de woongebieden van de kernen gelegen zijn en die middels een afwijkingsprocedure gerealiseerd worden, de detailhandel- en horecavoorzieningen omgezet kunnen worden naar kantoren of andere dienstverlenende functies. Echter, kantoren en dienstverlenende functies kunnen geen detailhandels- of horecafunctie krijgen. In deze beleidsregel wordt onder “woongebied” verstaan de in het omgevingsplan voor de kernen aangewezen “Wonen”-gebieden (en/of met deze functie vergelijkbare functies).

11.2 Afwijken van het gebruik van een woning en bijbehorende bouwwerken voor consumentverzorgende of ambachtelijke bedrijven

Bij de beoordeling of een bepaalde activiteit is toegestaan dan wel op welke schaal de activiteit mag worden uitgeoefend, dienen omtrent de toelaatbaarheid van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten de navolgende regels in acht genomen te worden:

1. de dienstverlenende bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
2. Eventuele detailhandelsactiviteiten dienen in causaal verband te staan met het desbetreffende beroep of bedrijf en zijn van ondergeschikte aard ten opzichte van het desbetreffende beroep of bedrijf;
3. Het gebruik heeft en zal een kleinschalig karakter behouden en moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn. Dit houdt in dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief bijgebouwen en aan- of uitbouwen ten behoeve van de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn;
4. Degene die de activiteiten in de woning of bijgebouwen en aan- of uitbouwen uitvoert is tevens gebruiker van de woning;
5. Het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekkende activiteiten (kunnen) leiden, die een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer tot gevolg hebben dan wel voor een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte zorgen.

11.3 Afwijken van het gebruik van een gebouw, geen woning zijnde, en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten

Indien het een wijziging van het gebruik van een gebouw, geen woning zijnde, en/of de bij dat gebouw behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen betreft, zal per afzonderlijk geval worden beoordeeld of planologische medewerking in de vorm van een afwijking van het omgevingsplan wordt verleend, met dien verstande dat een gebruik ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, raam- en straatprostitutie, coffeeshop, growshop is uitgesloten.

11.4. Afwijken van het gebruik van een gebouw, en/of bijbehorende bouwwerken voor Bed & Breakfast

Een wijziging van het gebruik voor (een deel van) van de hoofdbebouwing of bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een Bed & Breakfast voorziening is enkel toegestaan in bebouwing met een woonfunctie, onder de voorwaarden dat:

- a) de Bed & Breakfast een kleinschalige, bedrijfsmatige nevenactiviteit betreft, waardoor de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b) de omvang van de Bed & Breakfast beperkt is tot maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de reeds op het perceel aanwezige bebouwing;
- c) de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige wooneenheid. Dit betekent dat een aparte keuken/kookgelegenheid op de slaapkamers en/of in de gemeenschappelijke ruimte niet is toegestaan.
- d) er maximaal één (gezamenlijke) gemeenschappelijke ruimte, uitgezonderd verkeersruimtes, is toegestaan;
- e) het aantal kamers ten behoeve van Bed & Breakfast maximaal 4 bedraagt en maximaal plaats biedt aan 8 personen;
- f) naast de bed & Breakfast geen andere recreatieve functies zijn toegestaan, anders dan aanvullende services (zoals het verstrekken van warme maaltijden en fietsenverhuur) ten behoeve van de B&B gasten;
- g) gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- h) het recreatieve gebruik geen ernstige of onevenredig hinder oplevert voor het woonmilieu in de directe omgeving en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- i) voldaan wordt aan de overige wet- en regelgeving, onder andere voor wat betreft brandveiligheid.

11.5 Afwijken van het gebruik van een gebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor recreatiewoningen

Een wijziging van het gebruik voor (een deel van) van de hoofdbebouwing of bijbehorend bouwwerk voor een recreatiewoning is enkel toegestaan in monumentale en karakteristieke panden, teneinde deze bebouwing te behouden voor de toekomst, mits:

- a) geen sprake is van (vrijkomende) bebouwing met een agrarische functie;
- b) het aantal recreatiewoningen niet meer dan 2 bedraagt en maximaal plaats biedt aan 4 personen;
- c) per recreatiewoning een maximum vloeroppervlakte van 100m² geldt;
- d) de recreatiewoning inpandig wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de recreatiewoning niet is toegestaan;
- e) geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale bebouwing mag plaatsvinden ten behoeve van de recreatiewoning;
- f) de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;
- g) de recreatieve activiteit geen ernstige of onevenredig hinder oplevert voor het woonmilieu in de directe omgeving;
- h) gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i) er dient te worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, onder andere voor wat betreft brandveiligheid.

11.6 Afwijken van het gebruik van een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde en/of bijbehorende bouwwerken voor groepsaccommodaties

De wijziging van het gebruik voor (een deel van) van de hoofdbebouwing of bijbehorend bouwwerk voor een groepsaccommodatie is enkel toegestaan in bestaande agrarische bebouwing in het kader van de verbrede agrarische bedrijfsvoering, mits:

- a) de groepsaccommodatie als nevenactiviteit onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf. De recreatieve voorziening dient daarbij qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b) de groepsaccommodatie wordt inpandig gerealiseerd. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit niet is toegestaan;
- c) de omvang van de groepsaccommodatie is beperkt tot maximaal 400 m² van de reeds op het perceel aanwezige bebouwing en biedt maximaal plaats aan 25 personen;
- d) de afstand van de groepsaccommodatie tot het perceel van derden bedraagt ten minste 10 meter, waarbij de afstand van gronden die specifiek worden gebruikt voor recreatieve buitenactiviteiten (bv. een speel/sportveld) tot de gevels van woningen van derden ten minste 30 meter bedraagt;
- e) uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en één gedeelde kookgelegenheid ten behoeve van de groepsaccommodatie aanwezig zijn;
- f) het gebruik van de groepsaccommodatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- g) de groepsaccommodatie niet leidt tot extra belemmeringen voor bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit natuur-, milieuwet- en regelgeving en geen ernstige of onevenredig hinder oplevert voor het woonmilieu in de directe omgeving;
- h) voldaan wordt aan de overige wet- en regelgeving, onder andere voor wat betreft brandveiligheid.

11.7 Afwijken van het gebruik voor kamerverhuur, woningsplitsingen en/ of logies

A. Leefbaarheidstoets

Kamerverhuur, woningsplitsingen en/ of logies leggen vaak een verhoogde druk op een buurt. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag om (een deel van) de bebouwing te gebruiken voor onzelfstandige kamerverhuur, logies en /of (ééngezins)woningen te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden wordt allereerst een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Deze toets bestaat uit twee delen:

1. Fysieke leefbaarheidstoets

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten of te vormen woning. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning in beginsel geweigerd.

2. Algemene leefbaarheidstoets

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de omgevingsvergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

1. Fysieke leefbaarheidstoets

De navolgende woningkwaliteitseisen worden gesteld bij:

- A. Kamerverhuur
- B. Woningssplitsing en het gebruik van panden ten behoeve van logies.

A. Kamerverhuur

Huisvesting in de vorm van kamerverhuur (bewoning van onzelfstandige woonruimten) voorziet in een behoefte en daarmee ook in een belangrijke maatschappelijke functie. Kamerverhuur leidt echter ook tot woonverdichting, meer druk op de omgeving en mogelijk tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving.

Gelet hierop wordt kamerverhuur in onze gemeente enkel toegestaan aan (de doelgroep) studenten.

Voorts wordt aan een wijziging van een woning naar kamerbewoning de navolgende woonkwaliteitseisen gesteld:

1. de kamers hebben een minimale (eigen) oppervlakte van 9 m² zonder inbegrip van gemeenschappelijke ruimten;
2. tenminste één verblijfsruimte in de kamer dient daglichttoetreding via de gevel of een hellend dak te hebben;
3. de (hoofd)toegang tot de kamers vindt rechtstreeks via de hoofdmassa plaats en alle kamers zijn vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar;
4. de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen leidt niet tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;
5. in een kamer wordt in beginsel maximaal één persoon gehuisvest. Met het begrip 'in beginsel' wordt niet bedoeld dat een bewoner nooit een vriend/vriendin mag laten slapen/logeren, zoals

dat wel eens gebeurt. Met deze voorwaarde dient voorkomen te worden dat kamers min of meer structureel dubbel bezet worden, waardoor de ruimtelijke effecten voor de omwonenden/buurt extra belastend zijn;

6. in het geval dat de woning scheidende wand van de kamer niet is uitgevoerd als anker loze spouwmuur dient een voorziening te worden aangebracht om geluidhinder te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een voorzetwand;
7. alle traptreden zijn voorzien van geluiddempende trapbekleding, brandklasse T3;
8. de gemeenschappelijke voordeur een voorziening heeft ter voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de voordeur, bijvoorbeeld een goed afgestelde deurdranger.

B. Woningplitsing (wijziging van een woning naar meerdere woningen) en het gebruik van panden voor logies

Bij het omzetten van een zelfstandige woning naar meerdere woningen (zelfstandige eenheden) of het gebruik van panden voor logies (onzelfstandige eenheden) gelden de volgende woningkwaliteitseisen:

1. Gebruiksoppervlakte

Elke woonfunctie dient een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 18 m² per bewoner. Als voorbeeld:

- Een woning met 105 m² aan gebruiksoppervlakte kan door maximaal 5 bewoners worden bewoond. Er wordt niet naar boven afgerond.

2. Minimale gebruiksoppervlakte

De te vormen woning/ wooneenheid dient een minimale aaneengesloten gebruiksoppervlakte van 75 m² te hebben. Een bergruimte dient hierbij ondergeschikt te zijn aan de woonruimte. Als voorbeeld: een woning met oorspronkelijke gebruiksoppervlakte van 210 m² kan worden gevormd in maximaal 2 nieuwe (zelfstandige of onzelfstandige) wooneenheden. Er wordt niet naar boven afgerond.

Bovenstaande eisen van het gebruiksoppervlakte-criterium geldt niet voor het herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 20 (zelfstandige) wooneenheden in één pand.

3. Geluidsisolatie:

De om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 2580 op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruidten.

2. Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Het gaat om de omgeving in een straal van 100 meter vanuit de woning. Bekeken wordt of de buurt al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt. De volgende vragen worden beantwoord:

a. Wat is het beeld van de leefbaarheid in de omgeving en in welke mate wordt er overlast ervaren?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie navraag gedaan bij de wijkmanager en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning of andere aspecten die plaatselijk een hoge druk op de leefomgeving veroorzaken.

De wijkmanager is het eerste aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. De wijkmanager is dan eigenlijk ook het gezicht van de gemeente in de wijk. Aan de wijkmanager en de wijkagent wordt gevraagd of er in de directe omgeving van de woning bijzonderheden zijn die moeten worden meegewogen in de algemene leefbaarheidstoets. De wijkmanager en wijkagent geven geen advies over het wel of niet verlenen van de vergunning. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij bijvoorbeeld welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties n.a.v. van de publicatie van de aanvraag hierin betrokken. Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de buurt of straat op.

b. Is er sprake van clustervorming?

Spreading van woningen waarvoor een vergunning voor woningsplitsing wordt verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat er wordt gekeken naar de aanwezigheid ter plaatse van kamerverhuurpanden en gesplitste woningen.

Hiervoor wordt een zogenoemde stippenkaart opgesteld, waarop alle omgezette en gesplitste woningen rondom het betreffende pand aangegeven zijn. Daarvoor wordt ook onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning meer dan 2 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals tuinen, balkons en dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de optelsom.

c. Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Als voorbeeld kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Ook kan de woning gelegen zijn in gebieden waarvoor uit een oogpunt van openbare orde specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen zijn of worden getroffen ter voorkoming van verdere aantasting van het woon - en leefklimaat. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen te splitsen.

Daarnaast kan de algemene leefbaarheidstoets ook zien op het voorkomen van woningvorming in bepaalde specifieke buurten die vanuit volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig oogpunt dusdanig zijn ingericht dat instandhouding voor een beoogde groep woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld studenten, geboden is.

d. Hoe zit het met de verkeer- en parkeersituatie?

Bij de beoordeling van de leefbaarheid wordt tevens de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse betrokken. Indien de toename van meervoudige bewoning zal leiden tot bijvoorbeeld een verhoogde parkeerdruk en daarmee een negatief effect zal hebben op de leefbaarheid, wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

B. Volkshuisvestelijke toets

Wanneer op basis van de leefbaarheidstoets een vergunning kan worden verleend volgt nog volkshuisvestelijke toets. De volkshuisvestelijke toets bepaalt of de vergunning wordt verleend met of zonder de voorwaarde van financiële compensatie. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het volkshuisvestelijke belang, het belang van het behoud of de samenstelling van de

woonruimtevoorraad, en het maatschappelijke of economische belang van de wijziging van de voorraad.

C. Goed verhuurderschap

Indien er sprake is van een verhuursituatie en de aanvraag omgevingsvergunning doorstaat de leefbaarheidstoets, dan wordt aan het verlenen van de omgevingsvergunning de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen. Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

- De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
- in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
 - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - 24 uur per dag bereikbaar is;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

Bovenstaande leefregels worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning gekoppeld. De eigenaar van het pand dient toe te zien op naleving van de leefregels door de huurders. Indien de leefregels niet worden nageleefd, kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen of zelfs de vergunning intrekken.

11.8 Afwijken van het gebruik ten behoeve van internetverkoop in een woning

Een wijziging van het gebruik voor (een deel van) van de hoofdbebouwing of bijbehorend bouwwerk ten behoeve van internetverkoop is toegestaan, mits:

- a) de internetverkoop een kleinschalige, bedrijfsmatige activiteit betreft, waardoor de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b) degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is.
- c) niet meer dan 1/3 deel van de vloeroppervlakte van de woning wordt aangewend ten behoeve van de uitoefening van internetverkoop, met een maximum van 70 m²;
- d) Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de internetverkoop worden gebruikt;
- e) opslag ten behoeve van de internetverkoop mag uitsluitend in pandig plaatsvinden.

❖ Artikel 12: Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Uitgangspunt

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan komen in aanmerking:

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

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer;

- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Beleidsregel

12.1 Uitgangspunt bij toepassing

Ter bescherming van het buitengebied wordt in beginsel voor een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning in het buitengebied geen afwijking van het omgevingsplan verleend. De permanente bewoning van een recreatiewoning valt onder een verboden gebruik, behoudens voor gebouwen met een karakteristieke of monumentale waarde, indien de functiewijziging bijdraagt aan het behoud van deze gebouwen.

❖ Artikel 13: Het gebruiken van bouwwerken voor pré-mantelzorgwoningen

Uitgangspunt

Een pré-mantelzorgwoning is niet in elk geval toegestaan. De gemeente wil meewerken aan pré-mantelzorgwoningen in situaties waar (nog) geen vergunningsvrije mantelzorgwoning gerealiseerd kan worden maar waar bewoning ten behoeve van zorg wel gewenst is.

Vanuit deze gedachten worden pré-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

13.1 Voorwaarden

1. De verzoekers hebben een relatie

Er moet sprake zijn van een sociale relatie. In negen van de tien gevallen gaat het om een familierelatie (ouder-kind). Maar ook een andere intensieve sociale band tussen vrienden of kennissen is mogelijk. De verzoeker c.q. hulpbehoevende dient dit dan wel te onderbouwen.

2. De verzoekers zijn 67 jaar of ouder

Het is verder gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is de pensioengerechtigde leeftijd van 67 jaar. Tot deze leeftijd wordt geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter.

3. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van de vigerende wet- en regelgeving

De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden volgens de vigerende wet- en regelgeving. Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) versterking van de omgeving.

4. De nieuwe woning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen

Tenslotte wordt de algemene en vierde voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven).

Indien gelet op het hiervoor vermelde een omgevingsvergunning wordt verleend geldt deze voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in

geval van overlijden of verhuizing naar een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de 2e woning vergunningsvrij is (artikel 22.36 onder a van de Bruidsschat). De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden.

Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie, neemt de gemeente het besluit om voor dit bijzondere geval niet handhavend op te treden tegen het met het omgevingsplan afwijkende gebruik. Houdt de (pre)mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning.

13.2 Ruimtelijke toets

Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het omgevingsplan. Verder mag er geen sprake zijn van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte ontstaan.

Beoordeeld wordt of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) onder meer gelet op de grootte en indeling van het perceel met inachtneming van artikel 14 van deze beleidsregel.

ALGEMENE REGELS:

❖ Artikel 14: Algemene regels bij toepassing van de beleidsregel

14.1 Algemene plaatsbepaling

Een planologische afwijkingsmogelijkheid kan alleen verleend worden, mits wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie (woon- en leefklimaat op het perceel en/of de directe omgeving);
- de verkeersveiligheid, (o.a. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte);
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- privaatrechtelijke verhoudingen;
- het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige samenhang, en;
- het verlenen van de afwijking niet in strijd is met gemeentelijk, provinciaal en/of rijksbeleid.

In artikel 1 is beschreven welke factoren bepalend zijn voor het antwoord op de vraag, of een bepaalde aanvraag als 'passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld' kan worden aangemerkt. Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is verder sprake als de bebouwingskarakteristiek en/of de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast.

Daarbij geldt tevens als uitgangspunt dat 'wonen achter wonen' in beginsel niet wordt toegestaan. Achter elkaar gelegen woningen worden, onder andere gelet op de anonimiteit en de slechte bereikbaarheid, zowel vanuit stedenbouwkundig als ruimtelijk-sociaal oogpunt niet wenselijk geacht.

14.2 Nadeelcompensatie verhaalsovereenkomst

Gelet op de aard en de omvang van de afwijkingsmogelijkheid kan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan, ter afwenteling van de eventueel voor de gemeente optredende nadeelcompensatiekosten, een nadeelcompensatie verhaalsovereenkomst gesloten te worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de eventuele nadeelcompensatiekosten voor rekening komen van de initiatiefnemer van het plan. Indien initiatiefnemer niet (tijdig) meewerkt aan het sluiten van deze overeenkomst kan geen medewerking worden verleend aan zijn aanvraag/plan op het moment dat dit plan niet past binnen het omgevingsplan. De reden hiervoor is dat niet kan worden aangetoond dat de noodzakelijke planologische maatregel (afwijking omgevingsplan) voor de gemeente economisch uitvoerbaar is.

14.3 Toepassing begripsbepalingen

Ter uniformering van de toepassing van deze beleidsregel in relatie tot het omgevingsplan is voor wat betreft de begripsomschrijvingen aansluiting gezocht bij de begripsomschrijvingen voor zover deze zijn bepaald bij of krachtens de Omgevingswet. Voor zover een definitie in deze beleidsregel ontbreekt, zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de begripsbepalingen van het vigerende omgevingsplan en / of uitleg daarvan in het reguliere spraakgebruik.

14.4 Toepassing “wijze van meten”

Voor zover in deze beleidsregels niet is voorzien in een omschrijving van een bepaald begrip, wordt bij de toepassing van deze beleidsregels de bepalingen in het desbetreffend omgevingsplan omtrent de “wijze van meten” toegepast.

❖ Artikel 15: Hardheidsclausule

Burgemeester en Wethouders handelen overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van het beleid dat in de artikelen 2 tot en met 4 is geformuleerd.

Werkwijze:

Bij toepassing van deze hardheidsclausule moet de aanvrager schriftelijk een aanvraag doen en motiveren waarom afgeweken moet worden van het gangbare beleid voor toepassing van artikel 8.0a, lid 2 Bkl. Mogelijke redenen om af te wijken zijn (niet uitputtend):

- een woningaanpassing in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten/Wet maatschappelijke ondersteuning;
- wanneer toepassing van het beleid door de specifieke situatie en/of omstandigheden ter plaatse onredelijk is.

Daarbij moet aangetoond worden:

- waarom de afwijking van het gangbare beleid noodzakelijk is en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, waarbij de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en niet voor een (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- waarom niet volstaan kan worden met de mogelijkheden die het gangbare beleid biedt (o.a. waarom moet de uitbreiding zo groot of op die plaats waardoor het niet past binnen het gangbare beleid);
- dat de afwijking van het gangbare beleid geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Zie artikel 14.1 beleidsregel.

Indien er sprake is van toepassing van de hardheidsclausule wordt de aanvraag als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd.

❖ Artikel 16: Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden een dag na publicatie in werking.

❖ Artikel 17: Citeertitel

Deze beleidsregel inzake de toepassing van de bevoegdheid tot het verlenen van afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt aangehaald als “*Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Vaals 2024*”.

Burgemeester en Wethouders van Vaals,

de secretaris,

mr. drs. J.H.M.J. Bertram

de burgemeester,

mr. H.M.H. Leunessen

Hoofdstuk 4: Toelichting

4.1. Inleiding

In de beleidsregels is er onderscheid gemaakt tussen begripsbepalingen, inhoudelijke beleidsregels en algemene regels. Het doel van de begripsbepalingen is het voorkomen van misverstanden bij de interpretatie van gehanteerde begrippen. Voor de begripsbepalingen is aangesloten bij de begripsbepalingen uit de Omgevingswet en onderliggende AmvB's en het vigerende omgevingsplan binnen onze gemeente.

De inhoudelijke beleidsregels geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 8.0a, tweede lid Bkl, in afwijking van het omgevingsplan kan worden verleend.

Een planologische afwijkingsmogelijkheid kan tot slot alleen worden verleend, indien aan de bepalingen zoals omschreven in de algemene regels is voldaan. In deze toelichting zal daar waar nodig een nadere motivering/uitleg worden gegeven voor (de nuancering van de) betreffende beleidsregels.

4.2. Toelichting inhoudelijke beleidsregels

Artikel 3: Bijbehorende bouwwerken (of uitbreidingen daarvan)

Bij deze afwijking wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen en andere gebouwen.

Woningen:

De meeste voorkomende aanvragen hebben betrekking op het uitbreiden van of het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk bij een woning. Binnen bepaalde grenzen kan dat vergunningsvrij worden gedaan.

Ondanks de beperkingen die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving, blijft er behoefte bestaan om aanvullende beleidsregels op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van omgevingsplanvoorschriften. Hiervoor kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwen vóór en bouwen achter de voorgevelrooilijn. Het begrip 'voorgevelrooilijn' bestaat niet meer in de Omgevingswet, maar blijft van toepassing op grond van deze beleidsregel (zie artikel 1).

In principe wordt er geen medewerking verleend voor het bouwen voor de voorgevelrooilijn. Juist de situering aan de voorkant van een hoofdgebouw is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Een uitzondering kan worden gemaakt voor carports, overkappingen en patiowoningen. Voor de voorwaarden is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande praktijk.

Bebouwing op het achtererfgebied zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om echter te voorkomen dat percelen volledig dichtslibben, is de bebouwbare oppervlakte van het achtererfgebied bij een woning beperkt tot 50% van het achtererfgebied. Dit om voldoende ruimte te behouden, zodat het woon- en leefklimaat op het perceel en de omliggende percelen gewaarborgd blijft.

Voor wat betreft de situering van bijbehorende bouwwerken, is in het omgevingsplan in de woonfuncties doorgaans opgenomen dat bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd achter of in het verlengde van de voorgevel(rooilijn). Het afwijkingenbeleid sluit hierop aan. Het voorschrift dat (half)vrijstaande woningen aan één dan wel twee zijden minimaal 2 meter van de erfgrans

moeten zijn gelegen, wordt losgelaten, nu op het achtererfgebied vergunningvrij ook al bouwwerken tot in de perceelsgrens kunnen worden opgericht, mits ze voldoen aan de voorwaarden die dit Afwijkingenbeleid daaraan stelt.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd op 180 m². Het omgevingsplan van de gemeente Vaals kent voor de woonfunctie regels waarin de oppervlakte bijbehorende bouwwerken doorgaans is gemaximaliseerd op 75 m². Met gebruikmaking van de voorwaarden genoemd in artikel 4 van dit Afwijkingenbeleid kan maximaal 180 m² aan bijbehorende bouwwerken worden vergund. Het college acht een dergelijke maximale oppervlakte ruimtelijk gezien aanvaardbaar bij de woonfunctie. Opname van een maximum oppervlakte voorkomt dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ongelimiteerd kan worden uitgebreid.

In de praktijk komt het voor dat er bij bestaande woonfuncties al een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken vergund en aanwezig is. Het verdient ruimtelijk gezien de voorkeur dat deze leegstaande (en veelal verpauperde) bouwwerken/gebouwen gesloopt worden, nu dit bijdraagt aan ontstening en een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied. Tevens wordt voorkomen daarmee dat deze gebouwen op een ongewenste (strijdige) manier worden gebruikt.

Daarom is tevens een sloopbonusregeling opgenomen. Deze regeling komt er kort gezegd op neer dat een bonus verkregen kan worden bij sloop van overtollige op het perceel aanwezige bebouwing in de vorm van extra bijbehorende bouwwerken bij een woning. De verruiming houdt in dat maximaal 20% van het te slopen oppervlak (boven de in deze beleidsregel gehanteerde oppervlakte van 180 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning) kan worden toegevoegd aan de oppervlakte bijbehorende bouwwerken, tot een maximale oppervlakte van 225 m². Op deze wijze wordt de sloop leegstaande en veelal verpauperde bestaande bebouwing gestimuleerd.

Ander gebouw:

De term ander gebouw omvat vele verschillende soorten gebouwen, zoals bedrijven, scholen, hotels, winkels, cafés en dergelijke. Ook recreatiewoningen, zomerhuisjes en sommige stacaravans kunnen als 'ander gebouw' worden aangemerkt. Een afwijking van het omgevingsplan kan om uiteenlopende redenen nodig zijn (grotere hoogte, oppervlakte, uitbreiding gebouw). Vanwege de diversiteit aan soorten gebouwen is het niet wenselijk voor deze categorie eenduidige beleidsregels op te stellen die aan de ene kant voldoende bebouwingmogelijkheden bieden en aan de andere kant waarborgen dat er geen onwenselijke situaties ontstaan.

Voor andere gebouwen geldt dan ook dat naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden beoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan toelaatbaar is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden. Tevens gelden uiteraard de algemene bepalingen.

Bijbehorende bouwwerken op agrarische gronden:

De behoefte aan kleine schuilgelegenheden in het buitengebied van Vaals is voelbaar bij meer hobbymatig gebruik. Voorkomen moet worden dat het buitengebied te veel verrommelt. Noodzakelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van de kleine schuilgelegenheden op huisweides betreffen: zonering (waar), terreingrootte (wanneer), landschappelijke inpassing en het verboden gebruik.

Gelet op het voorafgaande dient een schuilgelegenheid als bijbehorende bouwwerk bij het hoofdgebouw beperkt van omvang te zijn en qua functie aan te sluiten bij de functie, zodat de

openheid van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden blijft en (verdere) verstening van het gebied wordt voorkomen. Om dezelfde reden kan enkel een afwijking voor een schuilgelegenheid worden verleend, wanneer het bouwwerk qua uiterlijk en bouwstijl in het landschap kan worden ingepast. Zo dient de schuilgelegenheid bijvoorbeeld te zijn uitgevoerd in een kleurstelling die bij het landschap past. Verder dient de schuilgelegenheid nabij de perceelsgrens te worden geplaatst, zodat een goede landschappelijke inpasbaarheid en beeldkwaliteit ontstaat. Dit brengt tevens met zich dat, daar waar mogelijk, de schuilgelegenheid wordt geplaatst langs een bosrand, houtwal/houtsingel of andere beplantingsstrook. Een schuilgelegenheid die gesitueerd is op de voorgrond van een bosrand of beplantingsstrook valt visueel gezien immers minder op.

Nu de schuilgelegenheid als bijbehorend bouwwerk functioneert bij een hoofdgebouw en op een huisweide is gesitueerd, is de schuilgelegenheid in beginsel niet bedoeld als opslaggelegenheid van materiaal of als stalling voor materieel. Dergelijke bouwwerken dienen geclusterd bij de hoofd- / woonbebouwing te staan. Het oprichten van een schuilgelegenheid op een agrarische functie is enkel toegestaan voor hobbymatig agrarisch gebruik.

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

Onder deze afwijkingmogelijkheid vallen gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient door de initiatiefnemer goed te worden gemotiveerd waarom het gebouw op die plek noodzakelijk is en waarom een afwijking nodig is. Ook dient de initiatiefnemer zorgvuldig te onderbouwen dat er geen alternatieven zijn waarvoor geen afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is.

Gelet op de wijziging in de Omgevingswet zijn de maatvoering en oppervlakte in deze beleidsregel aangepast (artikel 2.29 onderdeel p, onder 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving).

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

Het kan bij deze afwijking gaan om speeltoestellen, vlaggenmasten, lichtmasten op een sportterrein of een kleine tribune, een goot voor kuilvoer, een verticaal staande opslagtank voor bijvoorbeeld CO₂ of een bassin.

Vanwege de diversiteit aan soorten bouwwerken is het in beginsel niet wenselijk voor deze categorie een eenduidige beleidsregel op te stellen die aan de ene kant voldoende bebouwingsmogelijkheden biedt en aan de andere kant waarborgt dat er geen onwenselijke situaties bestaan. Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Een eerste uitzondering hierop wordt gemaakt voor reclame/verkoopborden en voor gedenktekens. Ten aanzien van reclame/verkoopborden geldt dat hiervoor van het omgevingsplan kan worden afgeweken, mits deze voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor mobiele reclames wordt middels deze beleidsregel geen afwijking verleend. Onder mobiele reclames wordt verstaan het plaatsen of stallen van een mobiel reclamebord op een auto of bestelbusje, maar ook op bijvoorbeeld een aanhangwagen, (bak)fiets, motor, (bolder)kar, boedelbak en/of kleine vrachtwagen. Het wordt niet wenselijk geacht om dergelijke reclame/verkoopborden toe te staan in het buitengebied van Vaals gelet op de aldaar aanwezige natuur- en landschappelijke waarden.

Ook voor gedenktekens is een afwijking van het omgevingsplan mogelijk. In de gemeente Vaals zijn reeds een aantal gedenktekens (voornamelijk zogenaamde weg/veldkruisen) aanwezig. Voor aanvragen van nieuw op te richten gedenktekens geldt dat deze zullen worden beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in deze beleidsregel. Uitgangspunt is dat het gedenkteken beperkt is qua omvang en hoogte en geen hinder/schade veroorzaakt aan de bodem of de daarin aanwezige kabels en/of leidingen. Verder zal geen afwijking worden verleend wanneer de verkeersveiligheid in het geding komt, door de plaats waarop het gedenkteken wordt aangevraagd.

Een derde uitzondering op het bovenstaande zijn de erf- en terreinafscheidingen. Juist bij hoekwoningen bestaat er doorgaans de behoefte om in de zijtuin (aangrenzend aan de openbare ruimte) een erfafscheiding te plaatsen. Hierbij spelen vaak tegengestelde belangen een rol: het privé belang van het optimaal benutten van het eigen erf, het algemene stedenbouwkundig belang van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en het belang van de burens van een onbelemmerd uitzicht.

Het algemeen belang is erbij gediend om de ruimtes die direct grenzen aan de openbare ruimte open te houden. Dit zorgt voor 'lucht en openheid' hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Daar staat tegenover dat tegen het aanbrengen van beplanting (bijvoorbeeld in de vorm van hagen) niets is te doen (tenzij de verkeersveiligheid in het geding is). Het belang van uitzicht gaat dus niet altijd op. Overigens draagt een groene afscherming van percelen ook vaak bij aan een aangenaam straatbeeld.

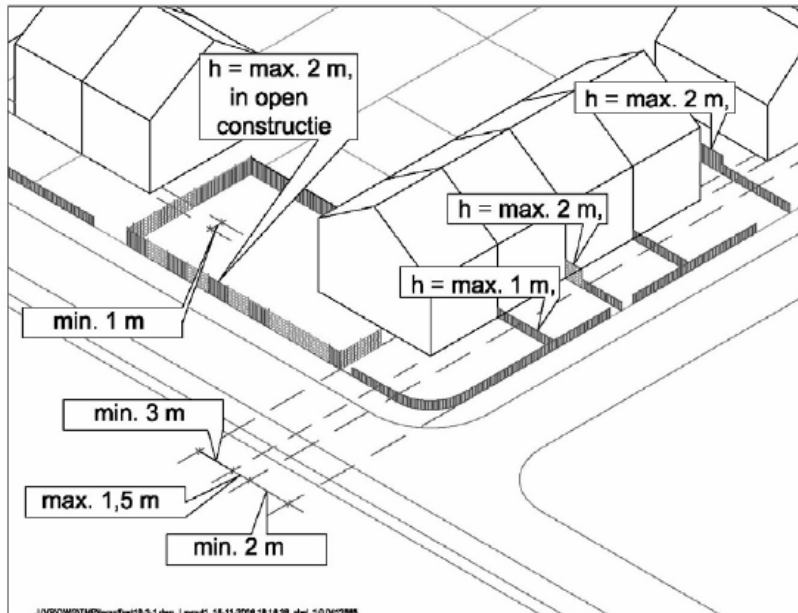
Om zoveel mogelijk aan alle belangen tegemoet te komen is het mogelijk om in de zijtuinen erfafscheidingen tot 2 meter hoogte toe te staan mits deze een open constructie hebben. Deze open constructie zorgt ervoor dat er óf voldoende zicht is op het perceel en er een zichtbare relatie is met de omgeving óf (meest voor de hand liggend) dat de open constructie wordt begroeid met klimplanten, zoals bij het veel toegepaste betongaas.

Voor erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn geldt in principe een restrictief beleid. Het komt met name bij halfvrijstaande of aaneengesloten woningen voor dat op de erfgrans 'tussen de voordeuren' een kleine afscheiding wordt geplaatst, veelal i.v.m. de privacy of in de vorm van een windscherm.

Op zich bestaan er weinig problemen tegen dergelijke afscheidingen mits deze een beperkte diepte hebben. Vandaar dat een maximale diepte van 1,5 meter is opgenomen met aanvullend een minimale afstand tot de openbare ruimte van 2 meter.

Een combinatie van de verschillende bepalingen is mogelijk. Zo kan een afscheiding in een (zij)tuin van een hoekwoning bestaan uit een muurtje tot 1 meter hoog (vergunningsvrij) met daarboven een open constructie. In bijlage 3 zijn enkele voorbeelden opgenomen van een open constructie.

Onderstaande tekening geeft de in artikel 6 geformuleerde bepalingen visueel weer.



❖ Artikel 6: Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

Op grond van artikel 6 van dit Afwijkingenbeleid kan middels omgevingsvergunning van het omgevingsplan worden afgeweken voor het realiseren van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw. Per 1 november 2014 kan via artikel 4, vierde lid van het voormalige Besluit omgevingsrecht (Bor) tevens omgevingsvergunning worden verleend voor de uitbreiding van een bouwwerk met een *bouwdeel van ondergeschikte aard*. Blijkens de Nota van Toelichting dient hierbij te worden gedacht aan liftopbouwen, schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-units, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwassersinstallaties, brandtrappen of bouwwerken die samenhangen met installaties binnen een gebouw.

Per september 2015 heeft een verdere aanpassing van artikel 4, vierde lid Bijlage II van het voormalige Bor plaatsgevonden. Behalve voor dakkapellen/dakopbouwen, gelijksoortige uitbreidingen van het gebouw en bouw delen van ondergeschikte aard, kan via dit artikelonderdeel tevens een afwijking worden verleend voor 'dakterrassen, balkons en andere niet op de grond gelegen buitenruimte', alsmede voor 'voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw'.

Gelet op de veelvoud aan bouwwerken en/of voorzieningen waarvoor op grond van artikel 6 van dit Afwijkingenbeleid een afwijking van het omgevingsplan kan worden verleend, wordt – met uitzondering van dakterrassen – in het kader van de actualisatie van deze beleidsregels enkel een algemene regel opgenomen, inhoudende dat het college per geval een gemotiveerde afweging maakt of wel of geen medewerking wordt verleend. Uitgangspunt is ook hier dat de ontwikkeling niet in strijd mag zijn met 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', waarbij onder meer wordt bekeken of het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast. Hiertoe dient het plan aan de welstandscommissie c.q. dorpsbouwmeester en/of monumentencommissie te worden voorgelegd, een en ander met inachtneming van artikel 14 van deze beleidsregel.

Voor wat betreft dakterrassen acht het college het wel mogelijk om in deze beleidsregels enkele ruimtelijke kaders op te nemen. Uitgangspunt is dat dakterrassen dienen ter vergroting van het woongenot bij een bestaande woning, en als zodanig dienen te worden opgericht op een

aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning of op een bouwkundig ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw. Dakterrassen op separate, vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden niet toegestaan. Belangrijk is verder dat wanneer een dakterras wordt aangevraagd binnen 2 meter van de erfgrans en het dakterras uitzicht biedt op het aangrenzend erf, uit de aanvraag dient te blijken dat de eigenaar van het aangrenzend erf toestemming geeft om het terras op de aangevraagde wijze te realiseren. Dit heeft te maken met het feit dat een zogenaamde 'evidente privaatrechtelijke belemmering' aan het verlenen van een omgevingsvergunning (bij een afwijking van het omgevingsplan) in de weg kan staan. Een dergelijke privaatrechtelijke belemmering kan voortvloeien uit art. 5:50 van het Burgerlijk wetboek, op grond waarvan het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet is geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Artikel 7: Antenne-installatie

Verzoeken om af te wijken van het omgevingsplan in verband met het plaatsen van een antenne-installatie, zullen worden beoordeeld aan de hand van het vigerende antennebeleid. In het antennebeleid van de gemeente Vaals wordt onderscheid gemaakt tussen algemeen en specifiek beleid. Het algemeen beleid geeft aan op welke gebieden binnen de gemeente antenne-installaties wel of niet zijn toegestaan. Het specifieke beleid gaat dieper in op plaatsing van antenne-installaties op gemeentelijke eigendommen, monumenten en in het buitengebied. Daarnaast regelt het specifieke beleid het principe van site-sharing, de bereikbaarheid, inpassing in de omgeving en vormgeving/detaillering.

Artikel 8: Een WKK installatie bij glastuinbouwbedrijven

In deze wordt onder een warmtekrachtkoppeling verstaan: de gecombineerde opwekking van warmte en elektriciteit of mechanische energie door verstoking van een brandstof, waarvan de warmte nuttig gebruikt wordt, anders dan voor de productie van elektriciteit.

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Overigens komen in onze gemeente geen glastuinbouwbedrijven voor en op basis van het geldende Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is nieuwvestiging daarvan in Zuid-Limburg uitgesloten.

Artikel 9: Een installatie voor duurzame energie bij agrarische bedrijven

Artikel 5 lid 2, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet luidt als volgt:

'Bij ministeriële regeling kunnen afvalstoffen of reststoffen, categorieën afvalstoffen of reststoffen of eindproducten van bij die regeling omschreven bewerkingsprocedés worden aangewezen, indien er naar het oordeel van Onze Minister geen landbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan dat deze stoffen als meststof worden verhandeld of bij de productie van meststoffen worden gebruikt.'

Naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

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

Bij het gebruiken van gronden voor ‘een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied’ kan het bijvoorbeeld 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 vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair. Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, zullen onder andere de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied moeten worden betrokken. Tevens gelden de algemene voorwaarden als bedoeld in art. 15 van deze beleidsregel. Het college zal vervolgens met inachtneming van de individuele feiten en omstandigheden per geval beoordelen of een afwijking wordt verleend.

Artikel 11: 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

In de meeste omgevingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met functie wonen. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

Vrije beroepen worden sinds oudsher geacht binnen het woongebied te passen, mits de functie wonen in overwegende mate gehandhaafd blijft. Voor het omgevingsplan van onze gemeente betekent dit dat voor dergelijke activiteiten geen procedure op grond van Omgevingswet noodzakelijk is, zolang deze activiteiten plaatsvinden in de woning en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

Andere bedrijfsmatige activiteiten passen in beginsel niet binnen de functie wonen (ook niet binnen de het geactualiseerde omgevingsplan). Hoewel moderne bedrijfsmatige activiteiten op grond van het omgevingsplan vaak niet worden toegestaan wijken deze qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk af van de vrije beroepen.

Wanneer een activiteit afwijkt van het vigerende omgevingsplan en er sprake is van een consumentverzorgende en/ of ambachtelijke bedrijfsactiviteit kan onder bepaalde voorwaarden (die staan uitgewerkt in de beleidsregel) alsnog een planologisch kader voor de desbetreffende activiteit worden geboden.

Om een zo eenduidig en helder mogelijk uitgangspunten te formuleren is een lijst van consumentverzorgende en / of ambachtelijke bedrijven opgesteld (bijlage 1 bij deze beleidsregel). Deze lijst is in beginsel niet-limitatief. Om bedoelde bedrijfsmatige activiteiten toe te kunnen staan is het van belang dat in overwegende mate de woonfunctie wordt behouden. Tenslotte dienen de hinderlijke effecten van de activiteit zoveel mogelijk te beperkt te worden.

Verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast

De Bed & Breakfast (hierna: B&B) sector is de laatste jaren sterk gegroeid. Gemeenten krijgen steeds vaker verzoeken voor het starten van een B&B-activiteit binnen een woonfunctie. Onder B&B wordt verstaan een kleinschalige verblijfsaccommodatie met maximaal 4 kamers, die deel uitmaakt van een woning. Met een begrenzing van de omvang van B&B wordt duidelijk een onderscheid gemaakt tussen B&B en de reguliere pensions en hotels.

Wanneer een B&B-activiteit in omvang beperkt blijft tot een nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om onder

voorwaarden af te wijken van het omgevingsplan. Van een nevenactiviteit is sprake indien het gebruik voor B&B maximaal 40% van het aanwezige vloeroppervlak betreft. De bouwkundige opzet, indeling en maatvoering van de B&B mag daarbij niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Dit betekent dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan op de slaapkamers en/of in de gemeenschappelijke ruimte. Hoofregel blijft daarbij dat de recreatieve nevenactiviteit geen afbreuk doet aan de woonfunctie. Naast de B&B zijn ter plaatse geen andere recreatieve functies toegestaan, met uitzondering van aanvullende services ten behoeve van de B&B gasten.

Verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een recreatiewoning

De gemeente Vaals heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen en daarmee ook op (nieuwe) ondernemers. Sommige plekken zijn erg gewild en dit zijn veelal ook de locaties die kwetsbaar zijn bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente zet zich vooral in op de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Vaals, waarbij met name mogelijkheden zijn gelegen in kleinschalige, aanvullende en vernieuwende concepten. Nieuwvestiging van een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een recreatiewoning is echter alleen mogelijk in monumentale en karakteristieke panden.

Om te voorkomen dat historische monumentale en karakteristieke panden verloren gaan, wordt binnen deze beleidsregel gezocht naar ruimere gebruiksmogelijkheden. Onder voorwaarden is het mogelijk om binnen cultuurhistorische waardevolle gebouwen (een combinatie van wonen en) verblijfsrecreatie uit te oefenen. Het omgevingseffect van wonen, verblijven en recreëren in gebouwen, die monumentaal waardevol of karakteristiek zijn, zijn op één lijn gesteld. Om uitdrukking te geven aan het feit dat het ruimtelijk effect nihil is, laat de gemeente in deze beleidsregel het gebruik, gekoppeld aan de woonfunctie ter plaatse, in bovengenoemde zin vrij.

Zoals gesteld is dit alleen van toepassing op locaties gelegen binnen monumentale en karakteristieke panden, waarbij geen sprake mag zijn van extra versterking. Voor de andere, vaak recenter gebouwde, woningen is geen verruiming van de mogelijkheden gewenst omdat dit niet aansluit op het beleidsuitgangspunt om ten behoeve van de leefbaarheid en het behoud van cultuurhistorische gebouwen ruimere gebruiksmogelijkheden toe te kennen aan dergelijke panden.

Naast deze (vrijkomende) monumentale bebouwing dient zeker ook karakteristieke agrarische bebouwing in stand te blijven. In het kader van de plattelandsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende noodzaak van nieuwe economische dragers voor het buitengebied, wordt in het omgevingsplan voldoende gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Hiertoe behoort tevens de mogelijkheid om aan vrijkomende agrarische bebouwing een recreatieve invulling te geven.

Daarnaast biedt het omgevingsplan aan functionerende agrarische bedrijven voldoende ruimte om niet-agrarische activiteiten (o.a. op het gebied van toerisme) te ontplooiën in het kader van de verbrede agrarische bedrijfsvoering. De recreatieve voorziening dient daarbij qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Gelet op het actuele omgevingsplan van deze planologische regeling voor wat betreft een recreatieve invulling van de (vrijkomende) agrarische bebouwing, niet gewenst.

Het vorenstaande geldt niet voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een groepsaccommodatie in bestaande agrarische bebouwing. Een dergelijke recreatieve invulling is gelet op deze beleidsregel in het kader van de verbrede agrarische bedrijfsvoering onder voorwaarden mogelijk. Hoofregel is dat de groepsaccommodatie als nevenactiviteit onderdeel dient uit te maken van een functionerend agrarisch bedrijf en ook wordt beëindigd bij beëindiging van het

agrarisch bedrijf. De recreatieve voorziening dient daarbij qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten en mag niet tot extra versterking leiden in het buitengebied.

Woningsplitsingen, kamerverhuur en/ of logies

Het gemeentelijk beleid rond het splitsen van woningen en kamerverhuur zoals vastgelegd in de Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingmogelijkheden Gemeente Vaals 2017, is in 2021 herzien. Deze beleidsherziening heeft tot doel een goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor jongeren, starters en studenten, het belang van de leefbaarheid van de (woon)omgeving beschermen en een wildgroei aan (kleine) woningen tegen gaan.

De aanleiding voor deze beleidsherziening is de toenemende vraag naar kamerverhuur en het splitsen van woningen in zelfstandige eenheden. In buurten waar veel goedkope woningen aanwezig zijn, zien we commerciële beleggers en huisjesmelkers zich op deze huizen storten. Omgezette wooneenheden of (on)zelfstandige appartementen, hebben in deze buurten tot gevolg dat veel (kleine) woningen ontstaan, waarbij de huurders van deze wooneenheden vaak door de tijdelijkheid van hun verblijf nauwelijks binding hebben met de buurt.

In de buurten waar deze ontwikkelingen gaande zijn, komen naast problematiek als een oplopende hoge parkeerdruk, geluidsoverlast in oude panden of een verminderde woonkwaliteit als gevolg van illegale aanbod van (grof)vuil, ook sociale problematieken voor. Daarnaast leidt het opkopen van dergelijke woningen ook tot een tekort aan betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters.

Onderhavige beleidsregels zijn bij de actualisatie in 2021 meer gebiedsgericht opgesteld. Dit houdt in dat er bewust voor wordt gekozen om voor dit thema een leefbaarheidstoets te hanteren, waardoor er daadwerkelijk ruimte ontstaat om maatwerk toe te passen.

Door de invoering van een leefbaarheidstoets kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifieker - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de woningsplitsing op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich mee brengt.

Indien een aanvraag omgevingsvergunning de leefbaarheidstoets doorstaat, worden er nog eisen gesteld op het gebied van volkshuisvesting en goed verhuurderschap. Het goed verhuurderschap wordt daarbij als een intrekingsvoorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Internetverkoop

Middels dit artikel heeft het college de mogelijkheid om binnen woonfuncties middels omgevingsvergunning een afwijking te verlenen voor het gebruik van (een deel) van de woning voor internetverkoop. Hieraan kan medewerking worden verleend, mits het gaat om een kleinschalige activiteit, waarbij de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

De ruimtelijke uitstraling van de woning dient echter niet dusdanig te worden beïnvloed, dat feitelijk sprake is van detailhandel. Uit de jurisprudentie blijkt dat het bij detailhandel met name gaat om verkoop aan consumenten, die ter plaatse goederen ophalen en afrekenen, waarbij de verkoopwaar ter plaatse is te bezichtigen. Bij het verlenen van onderhavige afwijking is het aan huis ontvangen van klanten met of zonder afspraak voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten dan ook uitgesloten.

Overige activiteiten die een rol spelen bij internetverkoop (bv. via het internet goederen te koop aanbieden, het accepteren van bestellingen en controleren van betalingen via de mail/internet,

bestelde goederen verzamelen en voor verzending gereed maken) zijn binnen een woonfunctie toegestaan, mits er geen sprake is van de genoemde showroomfunctie, afhaalmogelijkheden en/of betalingsmogelijkheden ter plaatse. Een webwinkel in de zin van art. 1 van deze beleidsregels is dus niet toegestaan.

Om te borgen dat de internetverkoop ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, zijn verder voorwaarden opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte (maximaal 1/3 deel van het vloeroppervlak en maximaal 70 m²) van de woning, die voor de internetverkoop mag worden aangewend.

Artikel 12: Een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning

Permanente bewoning van dergelijke woningen is ongewenst. Het is niet wenselijk om door middel van een afwijking van het omgevingsplan het overheidsbeleid om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan, te doorkruisen. Een afwijking van het omgevingsplan wordt voor deze activiteit dan ook niet verleend.

Artikel 13: Het gebruiken van bouwwerken voor pré-mantelzorgwoningen

De gemeente Vaals wil tijdelijke pré-mantelzorgwoningen toestaan in situaties waar (nog) geen sprake is van een mantelzorgsituatie, maar wel al de behoefte bestaat om voor elkaar te zorgen. Een pré-mantelzorgwoning biedt inwoners de mogelijkheid om zorg te bieden aan een familielid of bekende en stelt mensen in staat om langer thuis te blijven wonen. Een pré-mantelzorgwoning is tijdelijk en uitdrukkelijk bedoeld om een toekomstige mantelzorgsituatie onder voorwaarden alvast te faciliteren. Het toestaan van dergelijke voorzieningen draagt hiermee in positieve zin bij aan de participatiesamenleving.

Bijlage 1: Overzicht consumentverzorgende en/ of ambachtelijke bedrijven

Bij de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid valt te denken aan:

1. fotograaf
2. autorijschool (geen theorie)
3. bloemschikker
4. decorateur
5. fietsenreparateur
6. goud- en zilversmid
7. hoedenmaker
8. hondentrimmer
9. pottenbakker
10. kaarsenmaker
11. klompenmaker
12. lijstenmaker
13. meubelmaker
14. computerservice, o.a. systeembouw / -analyse
15. schoonheidsspecialist / kapsalon
16. traiteur
17. (muziek)instrumentenmaker
18. Zadelmaker
19. Nagelstudio
20. tv / radio reparateur
21. reisorganisatie (kleinschalig)
22. prothesemaker
23. reparatie van kleine consumentenartikelen zoals antiek, radio's, tv's, horloges
24. glazenwasser

Uitgangspunten bij deze lijst:

1. Bovenstaande lijst is niet-limitatief. Van deze lijst kan afgeweken worden, indien sprake is van een gelijksoortige activiteit die qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk afwijkt van de in de lijst opgenomen activiteiten;
2. Voorzover de in de lijst genoemde activiteiten meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer zijn deze activiteiten in beginsel niet toegestaan.