

**Beleidsnotitie 'afwijken van het bestemmingsplan
(artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo)'**

Gemeente Landsmeer, november 2010

Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------|----|
| | 3 |
| 1. Inleiding..... | 4 |
| Algemeen..... | 4 |
| Actualisatie bestemmingsplannen..... | 4 |
| Doel notitie..... | 5 |
| 2. Toetsing..... | 6 |
| Eenheidsgebieden..... | 6 |
| Beleidsregels..... | 6 |
| Toepassing beleidsregels..... | 7 |
| Ruimtelijke onderbouwing..... | 8 |
| Beperking..... | 8 |
| 3. Beleidsregels..... | 9 |
| 3.1 Eenheidsgebied Nieuwe Gouw..... | 9 |
| Afbakening..... | 9 |
| Typen bebouwing..... | 9 |
| Beleid..... | 10 |
| 3.2 Eenheidsgebied Dorp..... | 12 |
| Afbakening..... | 12 |
| Typen woningen..... | 12 |
| Beleid..... | 12 |
| 3.3 Eenheidsgebied Oost..... | 16 |
| Afbakening..... | 16 |
| Typen woningen..... | 16 |
| Beleid..... | 16 |
| 3.4 Eenheidsgebied Noord..... | 23 |
| Afbakening..... | 23 |
| Typen woningen..... | 23 |
| Beleid..... | 23 |
| Bijlage..... | 28 |

1. Inleiding

Algemeen

De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) biedt, evenals voor 1 oktober 2010 onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), burgemeester en wethouders de mogelijkheid om af te wijken van geldende bestemmingsplannen. Onder de Wro heette dit een 'ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.23 Wro', ook wel kruimelgeval genoemd. De Wabo noemt dit een 'omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan' op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo. Middels deze afwijkingsmogelijkheid kunnen projecten van minder ingrijpende aard, met minder tijdrovende procedures dan met een herziening van het bestemmingsplan gerealiseerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan kleine uitbreidingen aan woningen, zoals dakkapellen of uitbouwen.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo, geeft burgemeester en wethouders, in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangegeven gevallen en onder de daarin gestelde voorwaarden, de mogelijkheid af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het Bor geeft zelf beperkingen aan de reikwijdte van deze bevoegdheid. Er is echter beleidsvrijheid voor gemeenten. De situaties waar het om gaat zijn opgesomd in het Bor. Deze opsomming is weliswaar limitatief, maar de normstelling per geval is ruim, dan wel afwezig.

De afwijkingsmogelijkheid lijkt in beginsel zeer ruime mogelijkheden te bieden en alle ruimte te geven tot invulling via eigen (gemeentelijk) beleid. De bestuursrechter heeft echter inmiddels via uitspraken bepaald, dat de wetgever deze afwijkingsmogelijkheid expliciet bedoeld heeft voor 'kruimelgevallen' en vervolgens afwijkingen die een 'kruimelgeval' duidelijk te boven gingen vernietigd.

Artikel 4:82 Awb regelt dat gemeenten beleidsregels kunnen vaststellen voor de uitoefening van de hen toekomende bevoegdheden. Via onderhavige beleidsregels wordt aangegeven hoe in zijn algemeenheid met verzoeken om afwijkingen ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo wordt omgegaan.

Als in alle situaties waarin de wet het mogelijk maakt, afwijkingen zouden worden toegestaan, kan dit leiden tot onduidelijkheid en tot excessen in stedenbouwkundige zin en tot verslechtering van het woonmilieu. Dit is aanleiding om voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo, beleidsregels op te stellen. De beleidsregels zorgen ook voor meer duidelijkheid voor burgers, omdat burgers met dit beleid in de hand snel kunnen zien wat wel en niet mogelijk is. Ook hebben burgers dezelfde rechten als andere burgers die in dezelfde ruimtelijke situatie verkeren. Daarnaast kunnen aanvragen sneller worden behandeld, doordat ruimtelijke afwegingen sneller kunnen worden gemaakt.

Actualisatie bestemmingsplannen

De huidige Wro kent de verplichting om voor het hele grondgebied van de gemeente actuele bestemmingsplannen te hebben. Dat wil zeggen niet ouder dan 10 jaar. Het proces van actualisatie neemt enkele jaren in beslag. Bij actualisatie worden veel voorkomende ontheffingen/afwijkingen van het bestemmingsplan uit het verleden verwerkt in nieuwe regels.

Integratie van dit beleid in die nieuwe plannen is het uitgangspunt naar de toekomst toe. In de aanloop naar nieuwe bestemmingsplannen, ook in de toekomst, is het wenselijk beleidsregels op te stellen voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo. Wanneer een bestemmingsplan geactualiseerd wordt waarin

beleidsregels zijn vertaald in nieuwe bestemmingsplanregels, vervallen deze beleidsregels automatisch en worden deze uit het beleid verwijderd. Dit om onduidelijkheid en cumulatie te voorkomen.

Doel notitie

Vooruitlopend op de herziening van bestemmingsplannen is er behoefte aan beleid waarin veel voorkomende afwijkingen uit het verleden zijn verwerkt.

Doelstelling van deze beleidsnotitie is toetsingscriteria op te stellen voor bouwplannen die niet in het bestemmingsplan passen, maar wel binnen de grenzen van artikel 4 van bijlage II Bor vallen. Wanneer bouwplannen onder de toetsingscriteria vallen, wordt medewerking verleend met verwijzing naar dit beleid als ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt later op ingegaan.

Het gevolg hiervan is:

- snellere procedures (afhandeling van aanvragen om bouwvergunning);
- rechtsgelijkheid voor de burger;
- duidelijkheid voor de burger.

Evaluatie

Een jaar na vaststelling van het beleid, zal het beleid worden geëvalueerd. Er zal gekeken worden of het beleid in een behoefte voorziet, aan de hand van de mate waarvan van het beleid gebruik wordt gemaakt. De ontheffingen die op grond van het beleid worden verleend, worden bijgehouden. Bij de evaluatie kunnen eventuele onvolkomenheden worden weggenomen en het beleid worden geoptimaliseerd.

2. Toetsing

Eenheidsgebieden

Er zijn vier eenheidsgebieden waarvoor de beleidsregels gelden:

- 'Nieuwe Gouw';
- 'Dorp';
- 'Oost';
- 'Noord'.

Beleidsregels

De beleidsregels gaan in op de mogelijkheid voor burgemeester & wethouders om een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo. Deze beleidsregels geven een nadere uitwerking van een aantal van de in artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo, jo artikel 4 van bijlage II Bor geboden ontheffingsmogelijkheden, met name door het stellen van criteria, zoals maximale oppervlakten en bouwhoogtes.

Kaderstellend voor het ontheffingsbeleid is het volgende:

- het moet om gevallen ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo gaan met de toepassingsmogelijkheden genoemd in artikel 4 van bijlage II Bor en daaraan gekoppelde criteria;
- de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen.

Afwijkingen

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo', is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is een bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, in bijzondere gevallen medewerking kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht geeft hierover het volgende aan: 'Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.'

Wanneer er geen planschadeovereenkomst door de aanvrager wordt getekend, kan dit ervoor zorgen dat er afgeweken moet worden van de beleidsregels en er individueel beoordeeld wordt.

Bij de volgende voorbeelden van situaties kan het voorkomen dat er wordt afgeweken van de beleidsregels en er (uiteindelijk) geen medewerking wordt verleend aan de activiteit en dus de omgevingsvergunning:

- Het kan zijn dat een aanvraag voldoet aan de beleidsregels, maar niet past binnen wat er met de beleidsregels beoogd is te bereiken. Bijvoorbeeld wanneer belanghebbenden dusdanige hinder ondervinden van een beoogde afwijking van het bestemmingsplan, dat niet in verhouding staat tot wat er met de afwijking wordt gerealiseerd.
- Wanneer een bouwplan voldoet aan de beleidsregels en er wordt meegewerkt, kunnen er bij een uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen worden ingediend en kan er bij een reguliere voorbereidingsprocedure in bezwaar worden gegaan. Als gevolg van de zienswijze of het bezwaar (of eventueel verder beroep), kan het gebeuren dat de afwijking uiteindelijk niet wordt verleend. Dit betekent dat wanneer er

tijdswinst wordt geboekt met een snellere behandeling door toepassing van de beleidsregels, er altijd de kans bestaat dat er vertraging optreedt door rechtsbeschermingsprocedures. Sterker nog: een afwijking van het bestemmingsplan (en hiermee de gehele omgevingsvergunning) zou in een voorbereidings- of gerechtelijke procedure uiteindelijk zelfs kunnen worden geweigerd.

Beoordeling door de Welstandscommissie is een apart onderdeel van de omgevingsvergunning naast de planologische beoordeling. Wanneer iets planologisch aanvaardbaar is en een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is, zou het evengoed kunnen gebeuren dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd omdat de Welstandscommissie niet akkoord gaat, of doordat er geen toestemming wordt verkregen voor andere activiteiten van de omgevingsvergunning indien die aan de orde zijn.

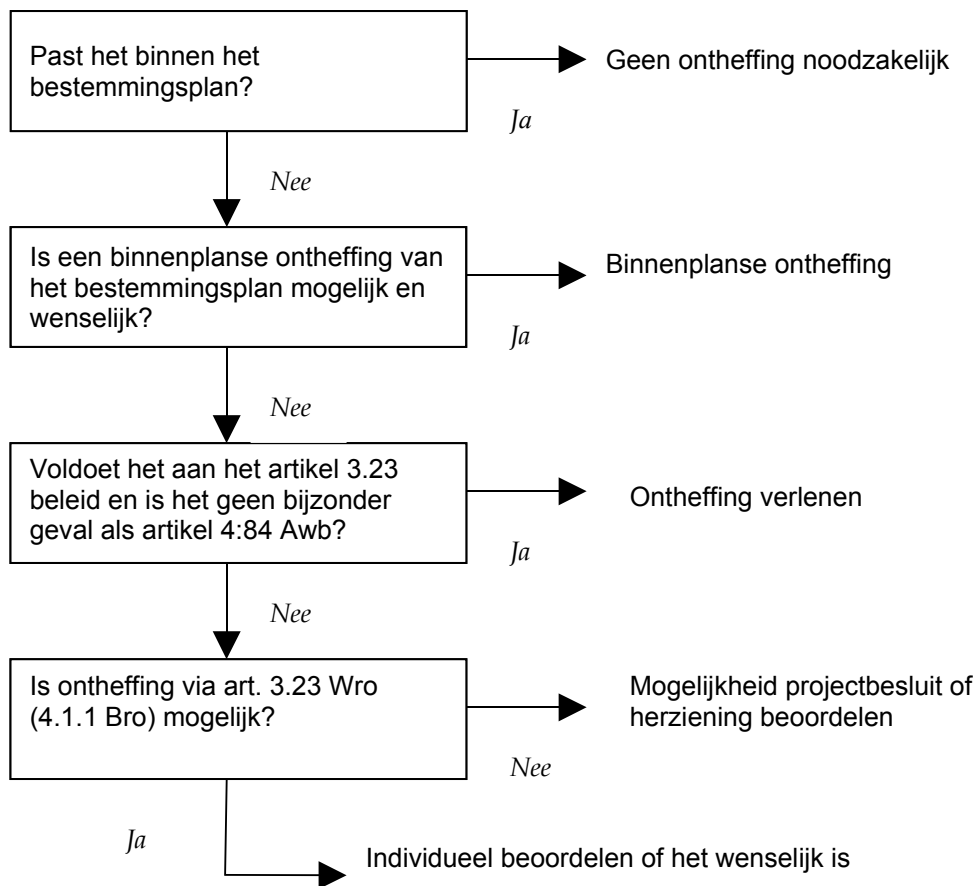
Toepassing beleidsregels

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo' wordt ingediend, dan zal er eerst aan het vigerende bestemmingsplan moeten worden getoetst alvorens er een afweging plaatsvindt om hiervan af te wijken.

De toetsing zal op de volgende wijze geschieden:

1. Bestemmingsplan:
 - a) toetsing aan de (bouw)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (rechtstreeks toelaatbaar);
 - b) toetsing aan het beleid 'binnenplannen afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo)';
 - c) toetsing aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.
2. Artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo:
 - a) toetsing aan het beleid 'afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo);
 - b) toetsing aan de overige ruimte binnen de mogelijkheden van artikel 4 van bijlage II Bor.

Wanneer de aanvraag niet binnen 2a past, valt het buiten het bereik van dit beleid.



Figuur 1

Ruimtelijke onderbouwing

De beleidsregels van dit beleid zijn voornamelijk gevormd aan de hand van eerdere praktijkgevallen. Wanneer in het verleden bijvoorbeeld meerdere keren ontheffing is verleend voor een uitbouw of aanbouw in een bepaalde vorm, is dit opgenomen in dit beleid. De bouwwerken behorende bij deze ontheffingen zijn van dien aard dat de ruimtelijke uitstraling ervan klein is, of niet aanwezig. De bouwwerken zijn relatief gezien niet groot en de effecten voor omwonenden zijn klein. Stedenbouwkundig zijn de bouwwerken, gezien de trendsetters, inpasbaar. De eerder verleende ontheffingen van de trendsetters kunnen als aanvullend worden beschouwd op de ruimtelijke onderbouwing.

Ook is er een bouwmogelijkheid opgenomen waarvoor nog niet eerder van het bestemmingsplan is afgeweken. Dit geval staat aangegeven in het beleid en wordt daar ruimtelijk onderbouwd.

Wanneer er nieuwe trendsetters worden gevormd, worden deze uiteindelijk opgenomen in dit beleid.

Beperking

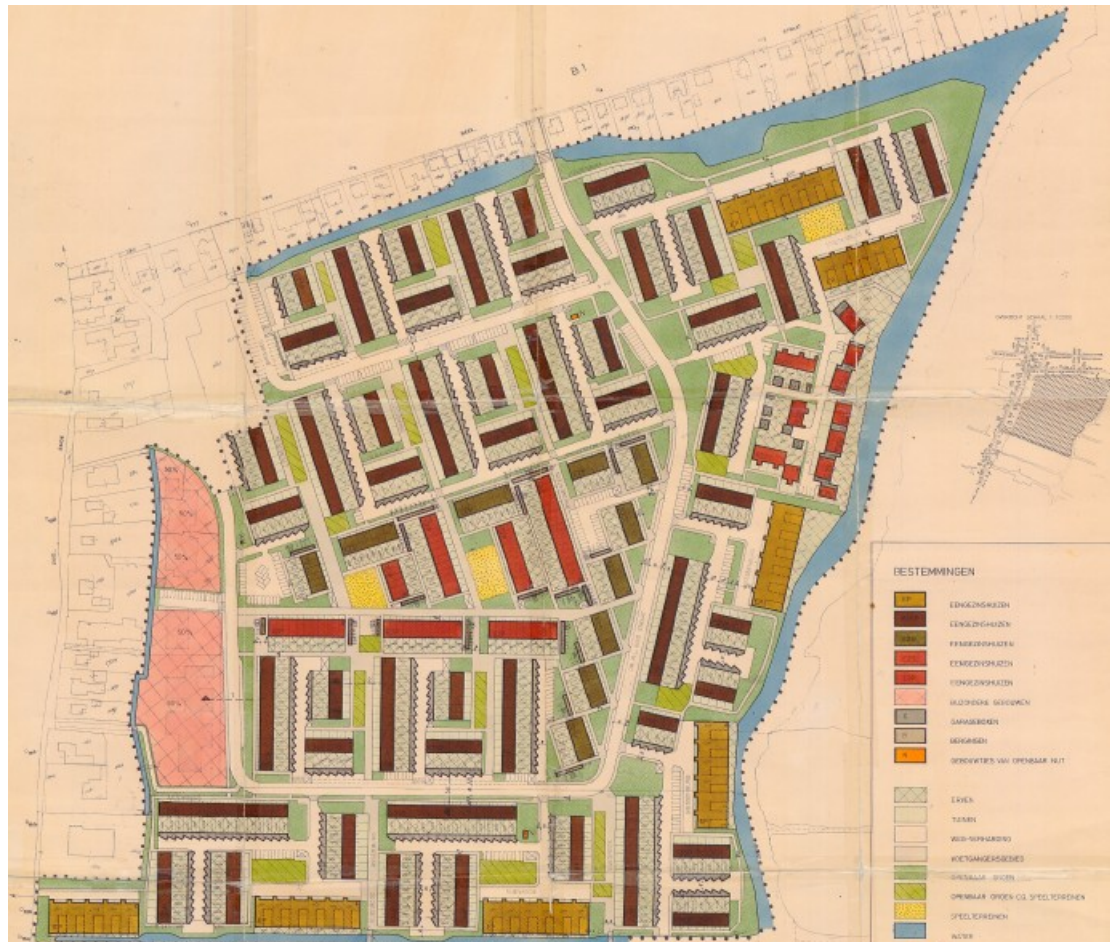
De voorliggende beleidsregels beperken zich tot de meest voorkomende cq verwachte situaties genoemd in artikel 4 van bijlage II Bor. Zij zijn aanvullend op de in het Bor gegeven voorwaarden. Bij een afwijkmogelijkheid waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college van B&W per specifieke situatie, gelet op de in het Bor gegeven voorwaarden, omtrent het al dan niet meewerken.

3. Beleidsregels

3.1 Eenheidsgebied Nieuwe Gouw

Afbakening

Het eenheidsgebied Nieuwe Gouw is hetzelfde gebied als het gelijknamige bestemmingsplan. Het ligt ingesloten tussen Het Lint, Wijkpark, Van Beekstraat en Landelijk Gebied.



Figuur 2

Typen bebouwing

Er zijn vijf typen woningen te onderscheiden, waarvan we uitgaan van het onderscheid op grond van het bestemmingsplan:

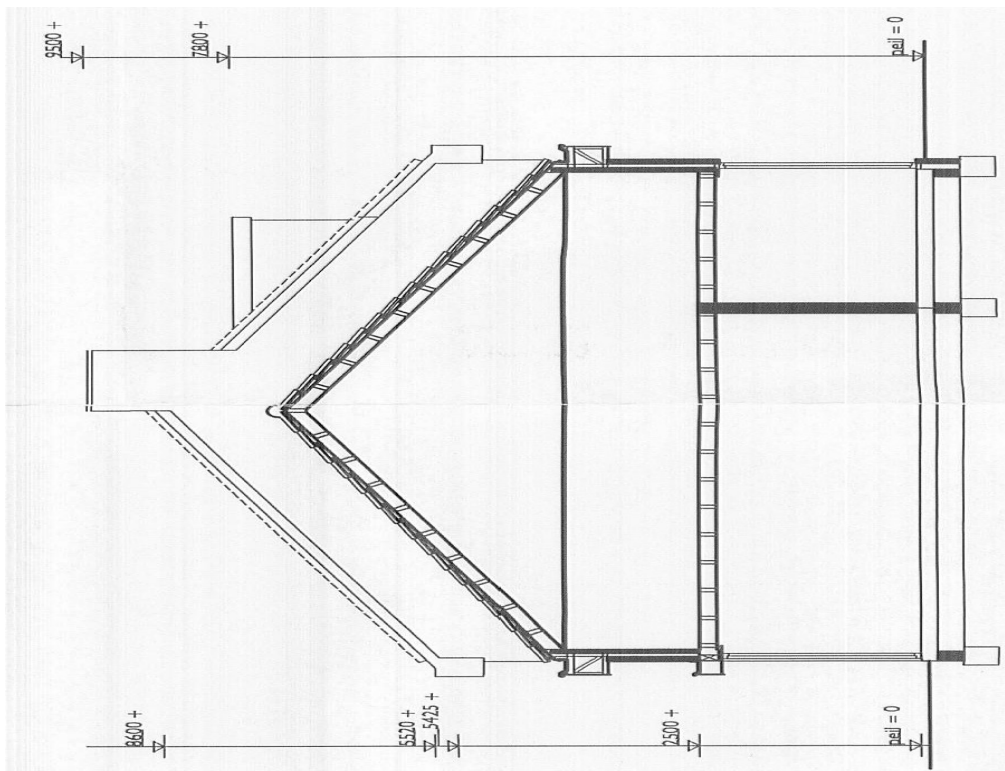
1. 'EP' (bungalows)
2. 'E2SP' (eengezinshuis)
3. 'E2S1' (eengezinshuis)
4. 'E2S2' (eengezinshuis)
5. 'E2P' (eengezinshuis)

Beleid

Op de bestemming 'garageboxen' behorende bij woningen met de bestemming 'E2S2', kunnen opbouwen worden geplaatst conform figuur 3, met de volgende hoogtes:

- goothoogte 4,1 meter;
- nokhoogte 7,5 meter.

Dit geldt alleen voor Rosendael 2 t/m 26 even.



Figuur 3

Dakkapellen

Op woningen met de bestemming E2S1 mogen dakkapellen aan de voorzijde worden geplaatst onder de volgende voorwaarden:

- De onderkant van de dakkapel begint 2 pannen uit de goot;
- De dakkapel is 1,50 meter hoog;
- De dakkapel is 2 meter breed;
- De dakkapel dient plat te worden afgedekt.

Uitbouwen begane grond

Bij bungalows (EP) kunnen uitbouwen op erven in het verlengde van het diepste gedeelte van de bungalow worden gerealiseerd, met een maximale diepte van 4,25 meter en tevens mag het percentage bebouwing op erven niet meer zijn dan 50%. De hoogte is gelijk aan de bestaande hoogte.

Bij bungalows mag de patio voor 50% worden bebouwd met een hoogte die gelijk is aan de originele hoogte van de woning. Een uitbouw als deze is nog niet eerder toegestaan. De maximale oppervlakte wat tot nu toe vergund is, is 45%.

Ruimtelijk is het aanvaardbaar, omdat ten eerste de bebouwing zich dan niet verder naar achteren strekt dan de originele achterste gevel. Ten tweede hebben burens geen direct zicht op de uitbouw, omdat de bebouwing niet hoger wordt dan één

bouwlaag en zich niet verder strekt dan de originele achterste gevel. Gezien de omvang van de bungalows, is het toestaan van een dergelijke uitbouw redelijk. Omdat sommige bungalows bijna geen oppervlakte aan erfbestemming hebben, is een grotere bebouwingsoppervlakte in de patio niet aanvaardbaar, omdat er dan in verhouding tot het perceel een te grote oppervlakte aan bebouwing ontstaat.

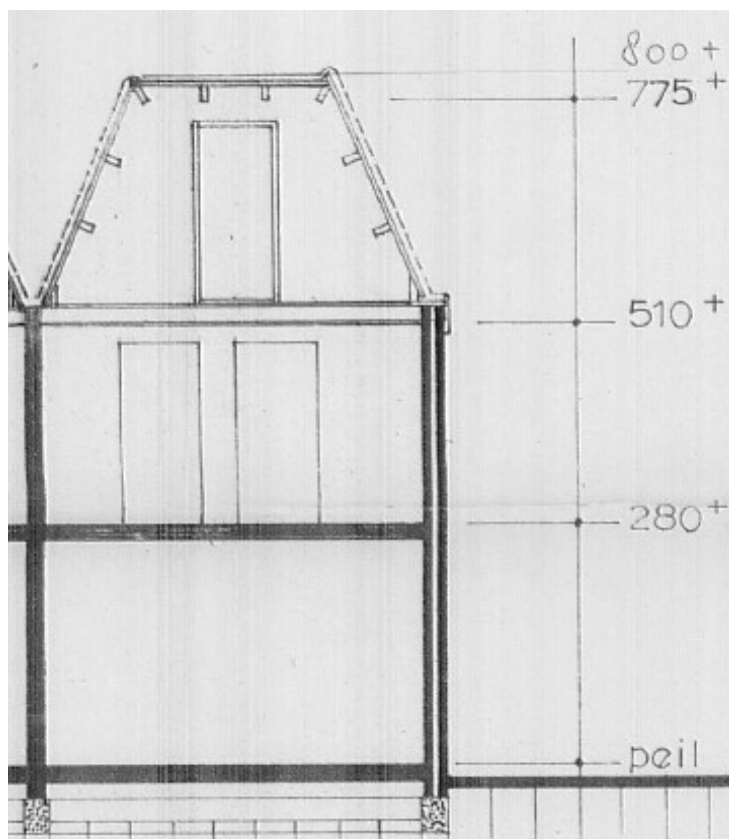
Voor aan- en uitbouwen achter de originele achtergevel (E2P, E2SP, E2S1 en E2S2) op erven geldt het volgende:

- maximale diepte is 3 meter;
- het erf mag maximaal voor 50% worden bebouwd;
- niet hoger dan 0,25 meter boven de eerste verdiepingvloer.

Dakopbouwen

Op woningen met de bestemming E2P mogen dakopbouwen worden gebouwd, conform figuur 4 waar de volgende voorwaarden uit voortvloeien:

- Hoogte tot bovenkant afgewerkte platte dak 8,00 meter gemeten vanaf de bovenkant van de bestaande afgewerkte begane grondvloer;
- dakhelling 67 graden.



Figuur 4

3.2 Eenheidsgebied Dorp

Afbakening

Het eenheidsgebied omvat het bestemmingsplangebied 'Dorp' en ligt omsloten tussen de plannen 'Het Lint', 'Noord', 'Oost' en 'Van Beekstraat'.



Figuur 5

Typen woningen

Er zijn drie typen woningen te onderscheiden:

1. 'W' (woningen)
2. 'W1' (woningen)
3. 'W2' (woningen)

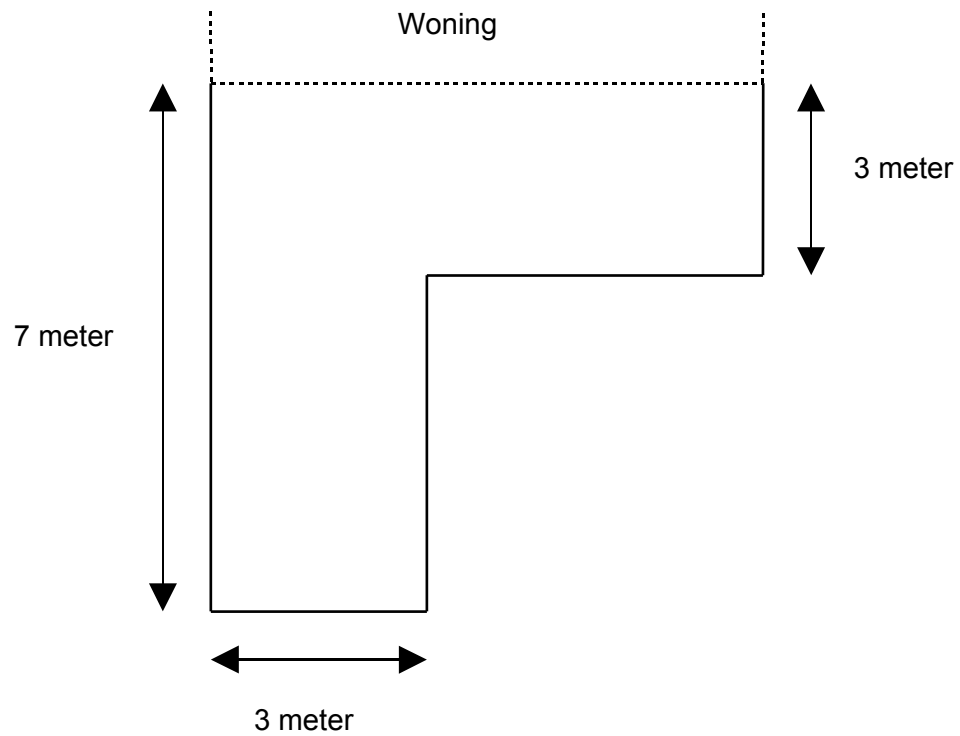
Beleid

Uitbouwen begane grond

Bij woningen (W) waar aanbouwstroken aanwezig zijn, mogen uitbouwen aan de originele achtergevel worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

- 3 meter diep op aanbouwstroken;
- 3 meter breed op erven;
- 7 meter diep op erven;
- maximaal 50% bebouwing op erven;
- minimaal 3 meter afstand tussen gebouwen op eigen erf.

Bovenstaande conform onderstaand figuur:



Figuur 6

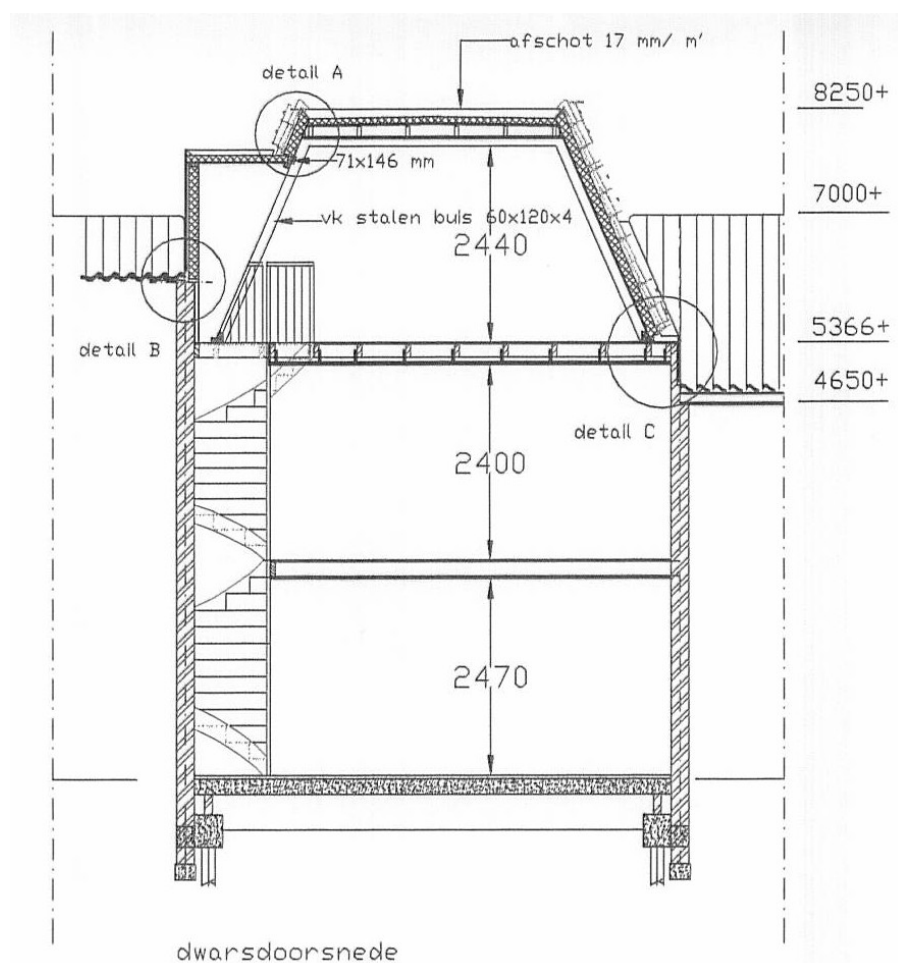
Dit uitbouwbeleid geldt niet voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, omdat de ruimtelijke situaties bij dergelijke woningen verschillen.

Dakopbouwen

De hieronder genoemde dakopbouwen zijn mogelijk op woningen (W).

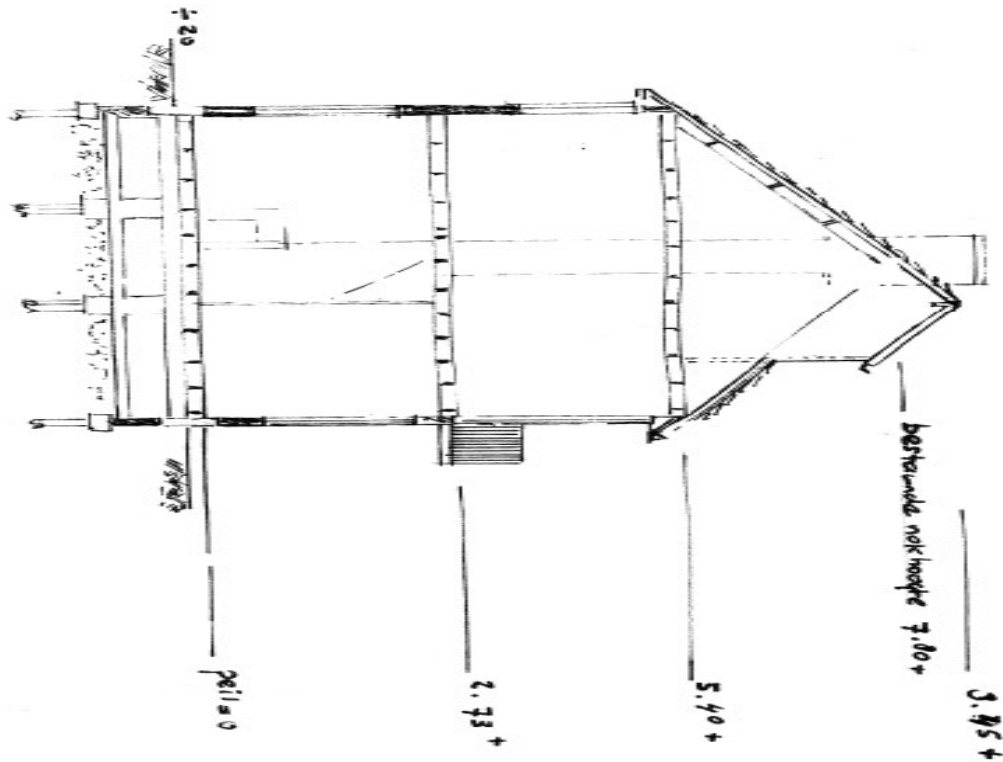
Dakopbouwen conform figuur 7 zijn mogelijk op de adressen:

- Kievitslaan 3 t/m 10;
- Reigerlaan 1 t/m 14;
- Meerkoetstraat 1 t/m 27 oneven en 2 t/m 44 even;
- Roerdompstraat 11 t/m 25 oneven en 34 t/m 48 even;
- Fuutstraat 1, 3, 5 en 7;
- Aalscholverstraat 1 t/m 11 oneven en 2 t/m 12 even;
- Ooievaarslaan 1 t/m 12;
- Scholeksterstraat 2 t/m 12 even.



Figuur 7

Een dakopbouw conform Calkoenstraat 25 (figuur 8): nokhoogte 8,45 meter en goothoogte 7,45 meter, gemeten vanaf bovenkant bestaande afgewerkte vloer. Deze dakopbouw is mogelijk op Calkoenstraat 17, 19, 21 en 23. Omdat er op Calkoenstraat 14 reeds een dakkapel is geplaatst, is er op de nummers 16 en 18 aan de achterzijde alleen een uitbreiding mogelijk, die qua afmetingen en situering identiek is aan de dakkapel op nummer 14.



Figuur 8

3.3 Eenheidsgebied Oost

Afbakening

Het eenheidsgebied omvat het bestemmingsplangebied 'Oost' en wordt omgeven door de plannen 'Landelijk Gebied', 'Van Beekstraat' en 'Dorp'.



Figuur 9

Typen woningen

Er zijn vijf typen woningen te onderscheiden:

1. 'Ws' (gestapelde woningen)
2. 'W' (woningen)
3. 'Wb' (bungalows)
4. 'Wb*' (bungalows)
5. 'Wbj' (bejaardenwoningen)

Beleid

Het beleid is alleen van toepassing op 'W'. Op gestapelde woningen en bejaardenwoningen zijn eigenlijk geen wijzigingen van toepassing en is ook geen

beleid nodig. Voor bungalows is het niet praktisch om beleid te maken. Per geval zijn bungalows verschillend qua vorm en oppervlakte.

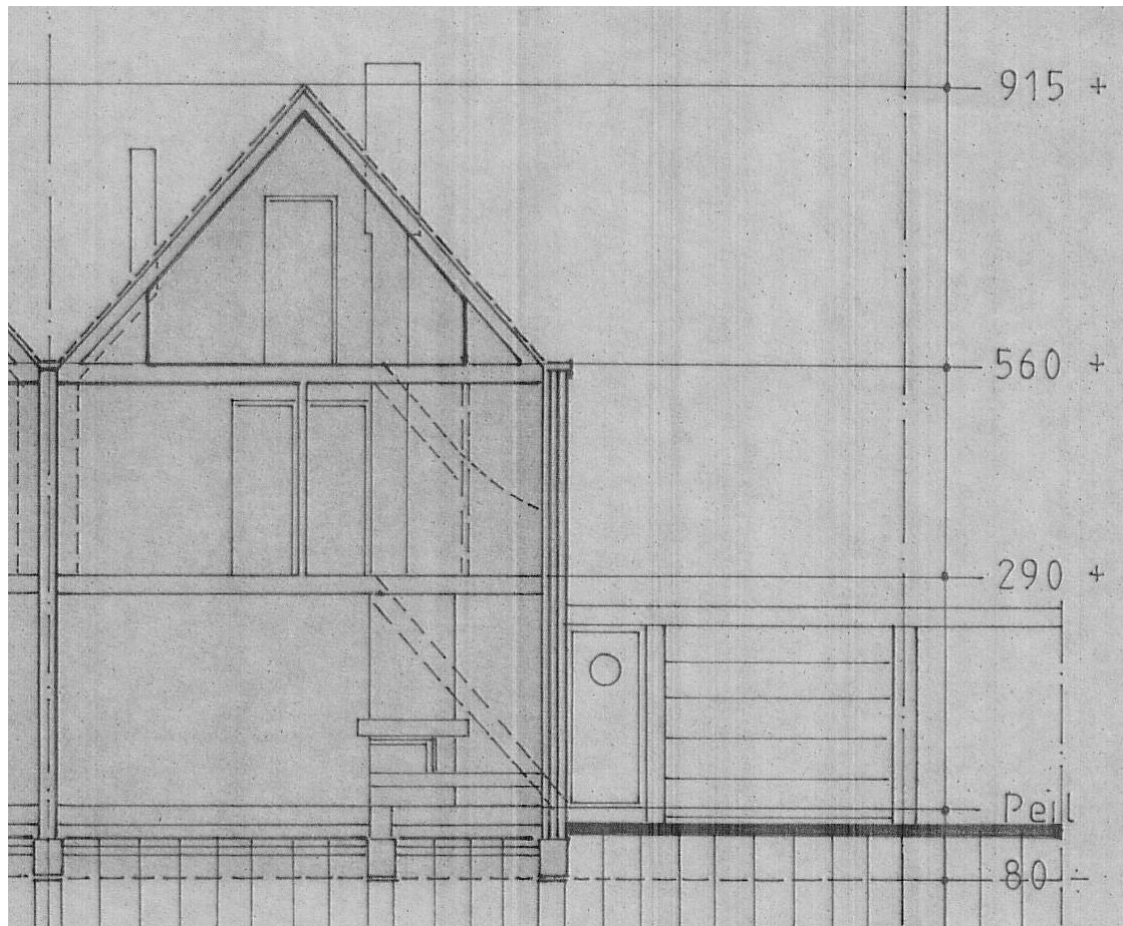
Uitbouwen begane grond

Bij woningen (W) waar aanbouwstroken aanwezig zijn, mogen uitbouwen aan de originele achtergevel worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden (zie figuur 6):

- 3 meter diep op aanbouwstroken;
- 3 meter breed op erven;
- 7 meter diep op erven;
- maximaal 50% bebouwing op erven;
- minimaal 3 meter afstand tussen gebouwen op eigen erf.

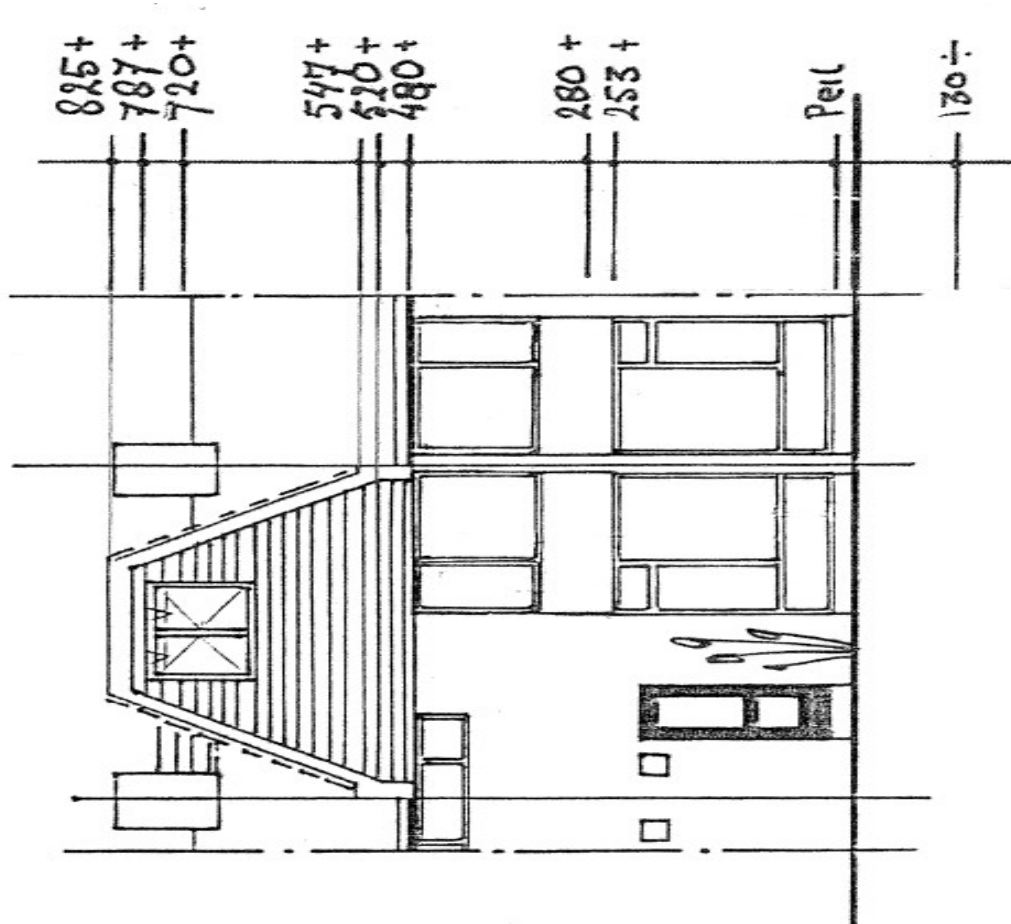
Dakopbouwen

Dakopbouwen conform figuur 10 zijn mogelijk op de adressen: Aalscholverstraat 45 t/m 63 oneven.



Figuur 10

Dakopbouwen conform figuur 11 zijn mogelijk op de adressen: Watersniplaan 1 t/m 31 oneven.



Figuur 11

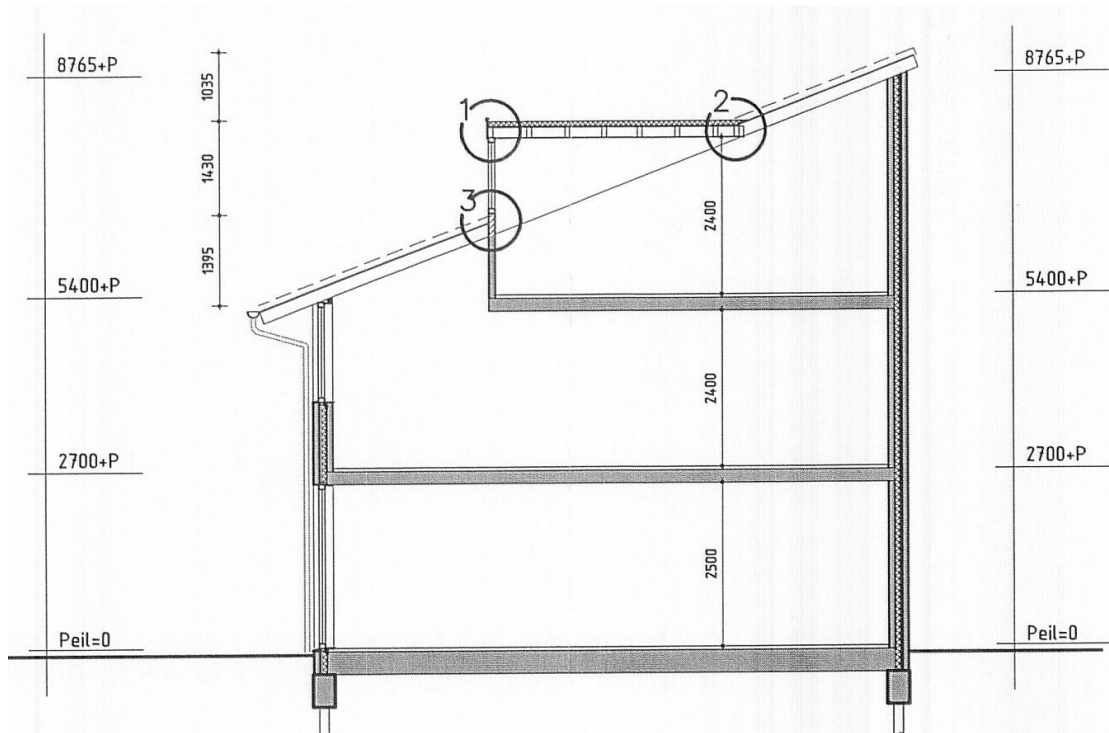
Dakopbouwen conform figuur 12 zijn mogelijk op de adressen: De Gouwe 14 t/m 24 even. Peil = bovenkant afgewerkte bestaande vloer.



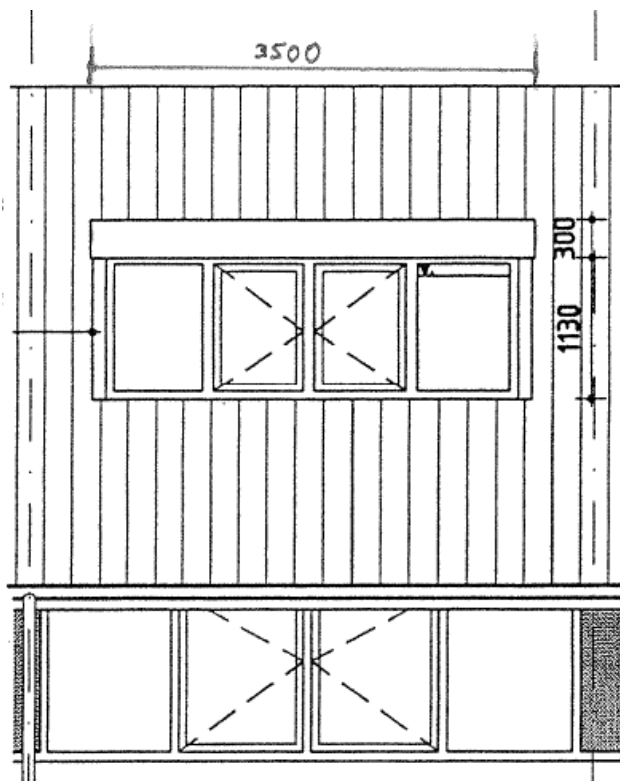
Figuur 12

Goudpluvier

Op Goudpluvier 1 t/m 15 oneven en 69 t/m 77 oneven, mogen dakkapellen worden geplaatst, uitgevoerd conform figuur 13 en 14.

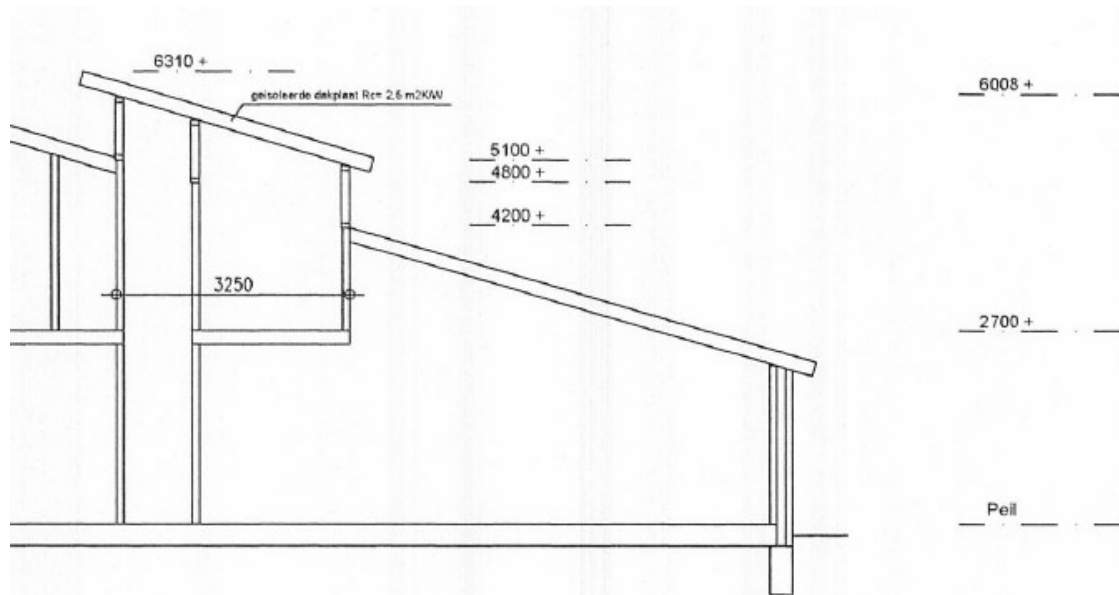


Figuur 13

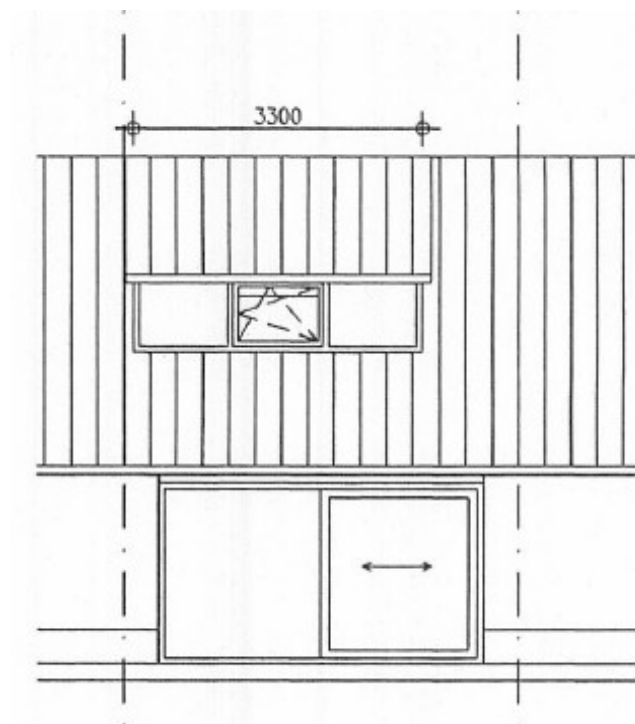


Figuur 14

Op Goudpluvier 41 t/m 51 oneven en 53 t/m 67 oneven, mogen dakkapellen worden geplaatst, uitgevoerd conform figuur 15 en 16.



Figuur 15



Figuur 16

Overige bebouwing

Op de volgende typen woningen zijn nog geen dakopbouwen gerealiseerd:

- Watersniplaan 2 t/m 28 (even);
- Talingweg 1 t/m 25 (oneven) en De Gouwe 2 t/m 12 (even);
- Pijlstaartweg 2 t/m 32 (even);
- De Gouwe 26 t/m 64 en Patrijzenweg 2 t/m 30 (even).

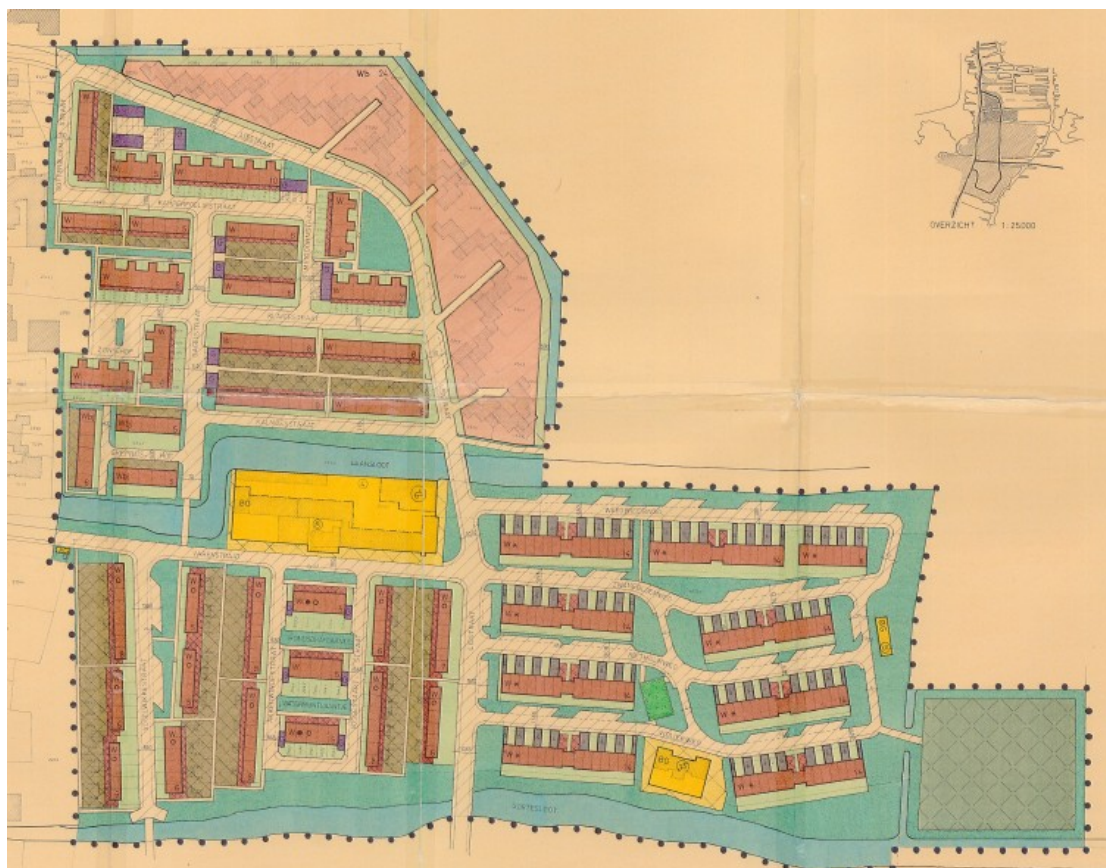
De bovengenoemde typen woningen maken geen onderdeel uit van dit beleid. Dit betekent dat er nog geen bestaande dakopbouwen zijn waaraan dakopbouwen in de toekomst dienen te voldoen.

Wanneer er een eerste dakopbouw wordt aangevraagd, gaat onze voorkeur uit naar een dakopbouw die qua vorm overeenkomt met figuur 4. Deze keuze is gemaakt om de ruimtelijke eenheid binnen het gebied waarvoor dit beleid geldt te bevorderen en te voorkomen dat er verschillende dakopbouwen ontstaan. Vervolgens is de eerste dakopbouw de trendsetter voor volgende dakopbouwen op dat type woning. Er is slechts één vorm mogelijk, waarbij de afmetingen worden bepaald door de eerste dakopbouw. De eerste aanvrager bepaalt dus, maar heeft niet ruimtelijk meer rechten dan aanvragers die daarna komen.

3.4 Eenheidsgebied Noord

Afbakening

Het eenheidsgebied omvat het bestemmingsplangebied 'Noord' en ligt ingesloten tussen 'Het Lint', 'Dorp' en 'Landelijk Gebied'.



Figuur 17

Typen woningen

Er zijn drie typen woningen te onderscheiden:

1. 'W' (woningen)
 - a. 'W_o' (dwarskappen toegestaan)
 - b. 'W_o•' (dwarskappen en plat afdekken toegestaan)
 - c. 'W*' (dakhelling tot 20 graden toegestaan)
2. 'Wb' (bungalows)
3. 'Wbj' (bejaardenwoningen)

Beleid

Bij dit beleid worden alleen woningen (W) betrokken. Voor bejaardenwoningen is het niet nodig om beleid op te zetten en voor de bungalows in dit eenheidsgebied is het niet praktisch om beleid op te stellen.

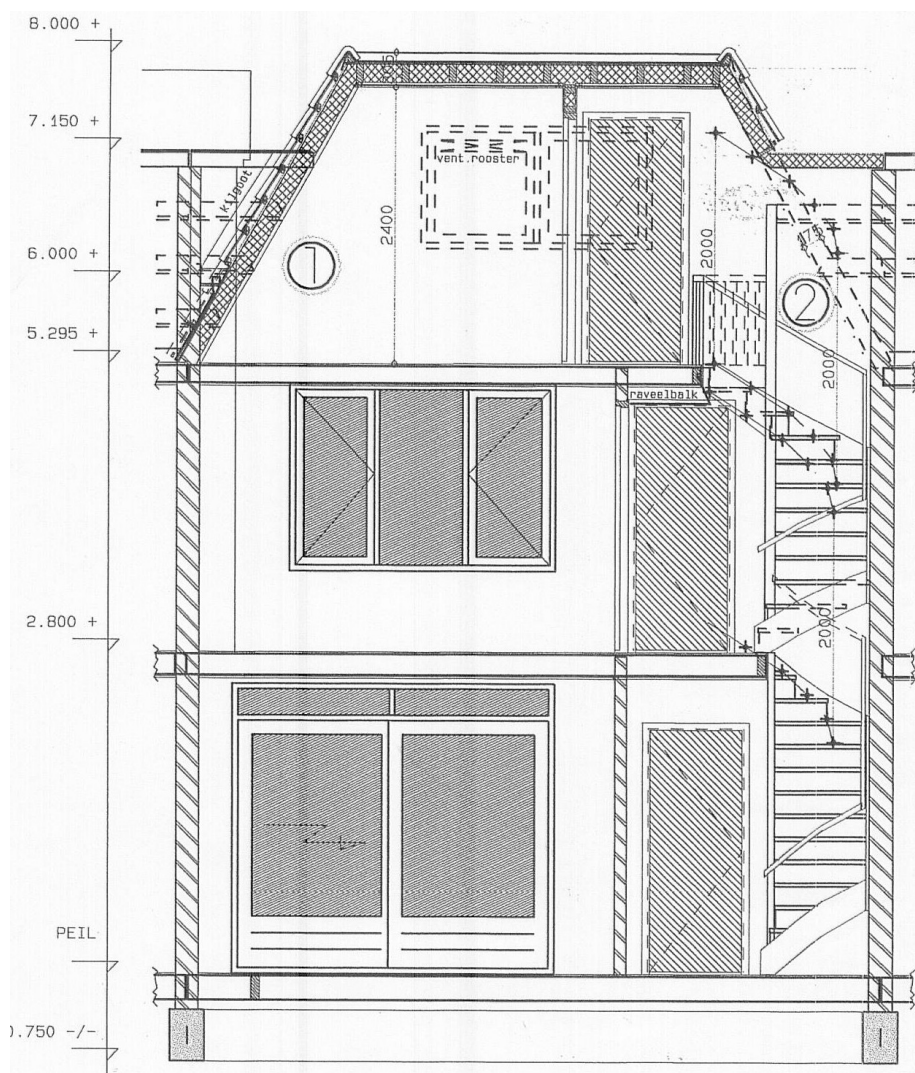
Uitbouwen begane grond

Bij woningen ('W' en 'W_o') waar de bestemmingen aanbouwstroken en aansluitend erven aanwezig zijn, mogen uitbouwen aan de originele achtergevel worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden (zie figuur 6):

- 3 meter diep op aanbouwstroken;
- 3 meter breed op erven;
- 7 meter diep op erven;
- maximaal 50% bebouwing op erven;
- minimaal 3 meter afstand tussen gebouwen op eigen erf.

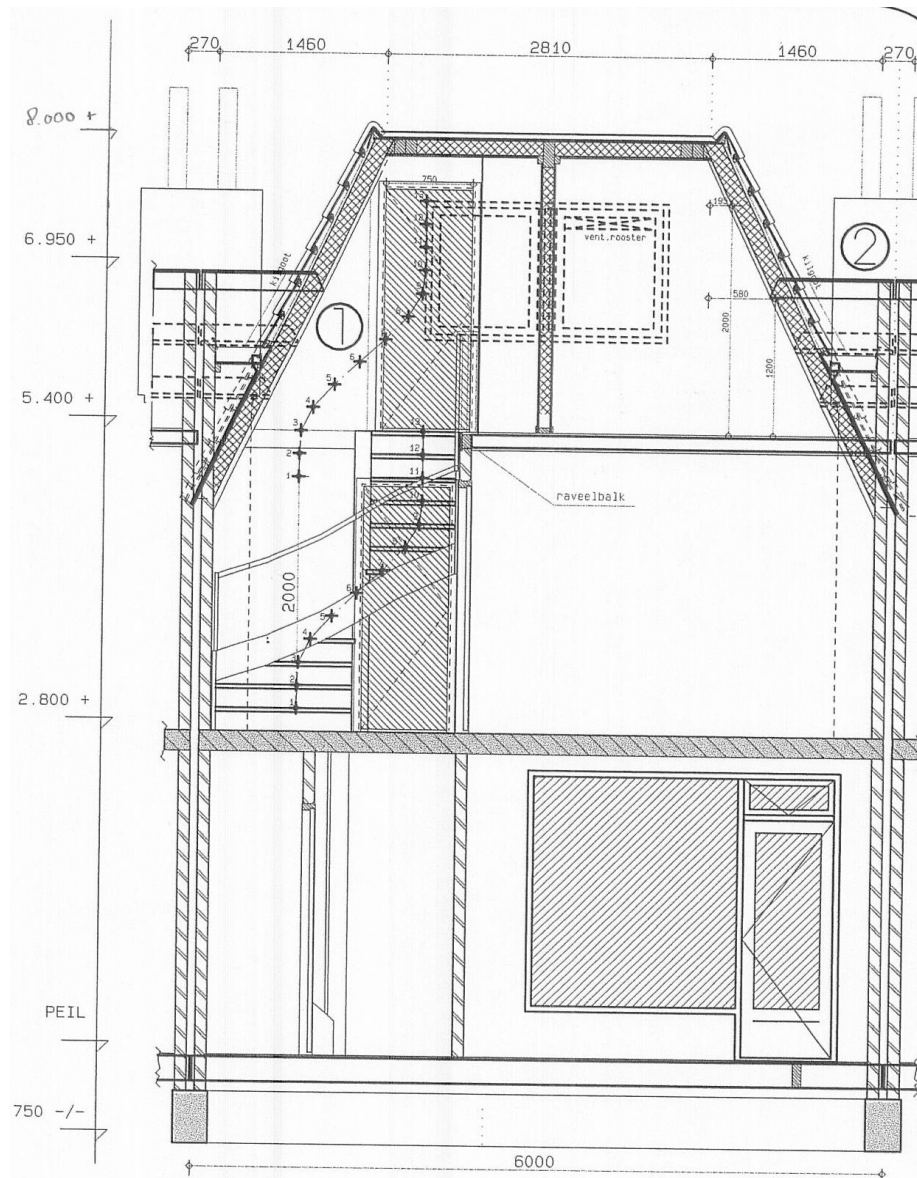
Dakopbouwen

Dakopbouwen conform figuur 18 zijn mogelijk op de adressen: Vogelwikkestraat 1 t/ m 19 oneven.



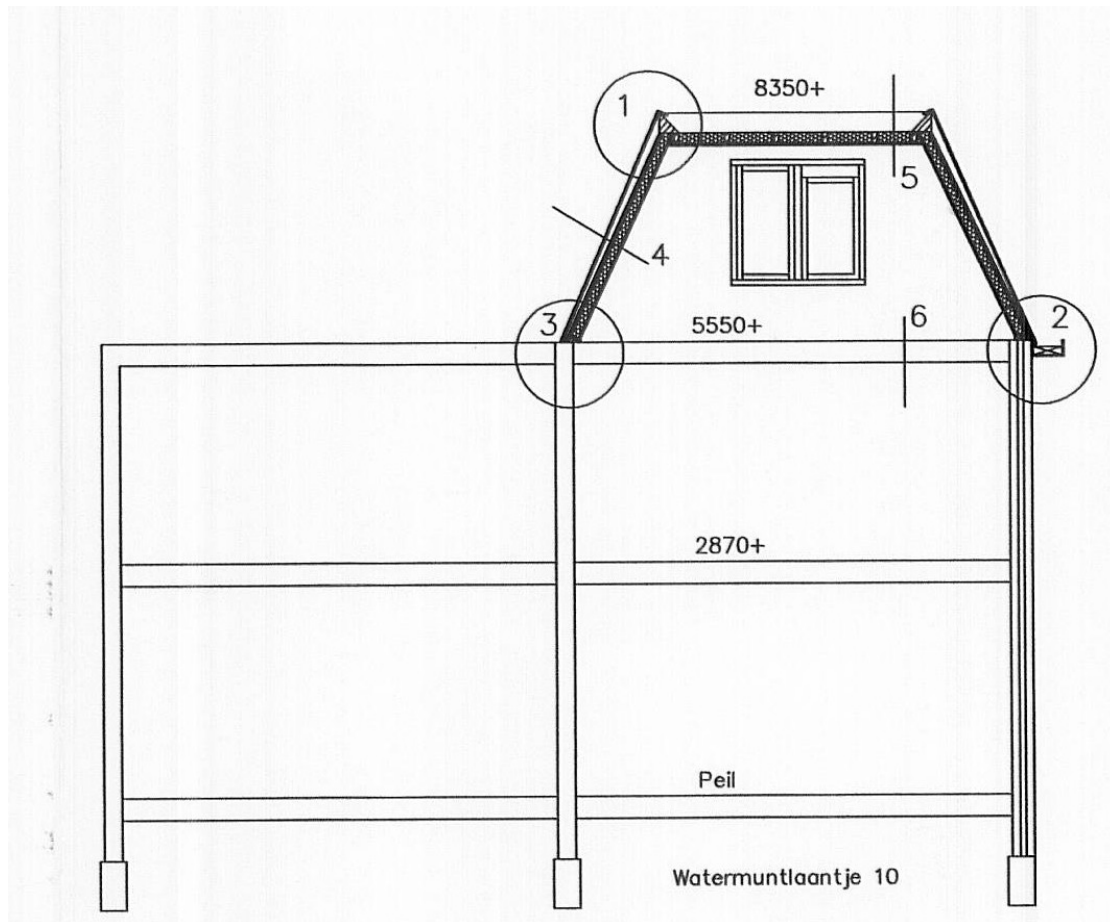
Figuur 18

Dakopbouwen conform figuur 19 zijn mogelijk op de adressen: Vogelwikkestraat 14 t/ m 32 even.



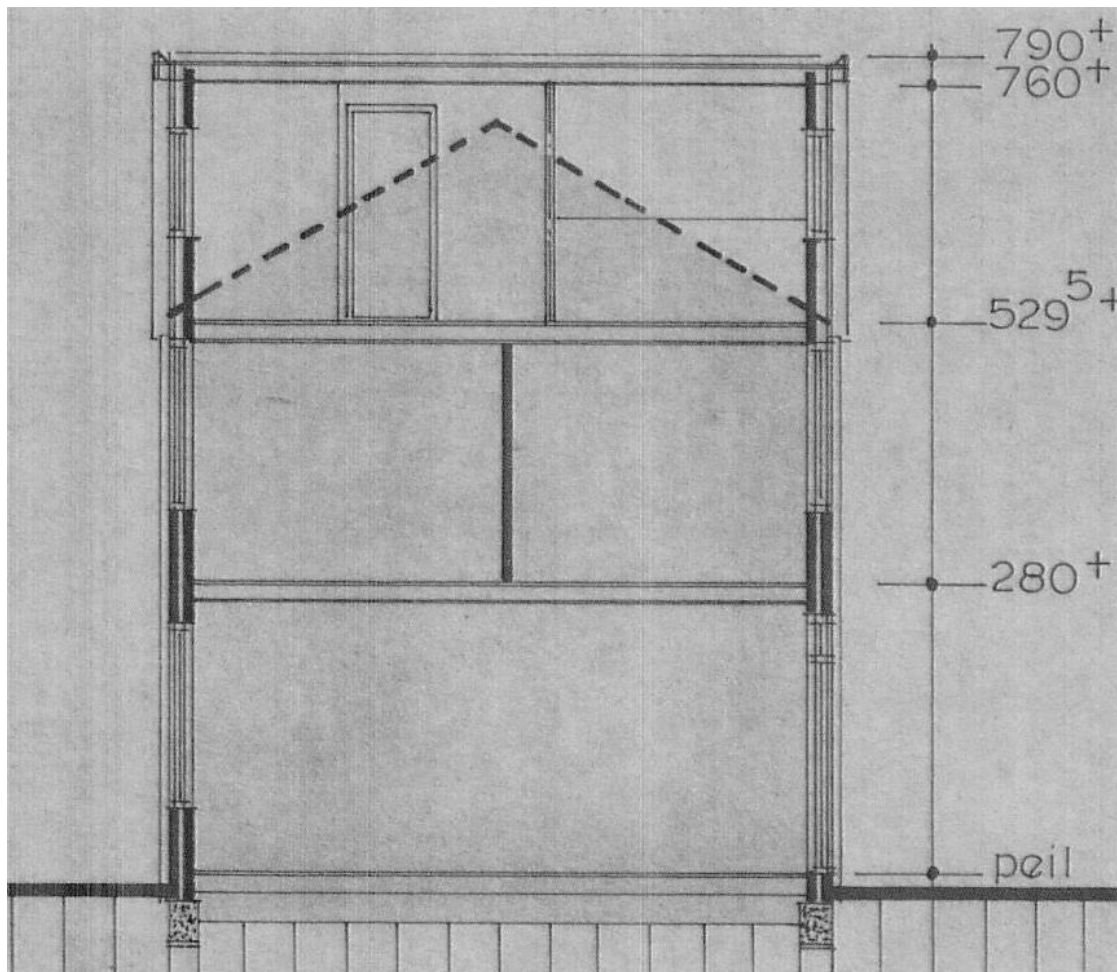
Figuur 19

Dakopbouwen conform figuur 20 zijn mogelijk op de adressen: Watermuntlaantje 2 t/m 10 even en Varenstraat 2 t/m 10 even.
Op het Hondsdraflaantje zijn geen dakopbouwen mogelijk, vanwege de bestaande hoogte die aanzienlijk is.



Figuur 20

Dakopbouwen conform figuur 21 zijn mogelijk op de adressen: Vossestaartstraat 1 t/m 8



Figuur 21

Bijlage

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de gevallen, bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - c. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom,
 - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en

- 3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
- 7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. binnen de bebouwde kom, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

..... 2010

Burgemeester

Secretaris