

Beleidsregels

Planologische afwijkingsmogelijkheden

Gemeente Nijkerk

voor bouw- en gebruiksactiviteiten met relatief beperkte impact op de fysieke leefomgeving

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment is er één overkoepelende wet voor de fysieke leefomgeving en voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. 26 Wetten gaan geheel of grotendeels op in deze nieuwe wet. Tientallen algemene maatregelen van bestuur (AMvB) gaan op in vier nieuwe AMvB's. Onder andere de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht komen te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk op 10 januari 2012) niet langer op dezelfde manier toegepast kunnen worden.

1.2 Doel

Het is wenselijk dat de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden na inwerkingtreding van de Omgevingswet hun inhoudelijke werking behouden. Ook na 1 januari 2024 komen er aanvragen om van het bestemmingsplan (dan: tijdelijk deel van het omgevingsplan) te mogen afwijken. De vaste gedragslijn bij het beoordelen van die aanvragen zoals neergelegd in de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden kan worden voortgezet. Daarvoor moet die wel worden neergelegd in een nieuwe beleidsregel, die is toegespitst op de terminologie en kaders uit het nieuwe omgevingsrecht na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden wordt voor aanvragen met een relatief beperkte planologische betekenis een eenduidig toetsingskader geboden. Dit bevordert de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De beleidsregel is een openbaar document en voor iedereen voorafgaand aan de vergunningsaanvraag te raadplegen. Daarnaast is de beleidsregel van toepassing op veel voorkomende gevallen met gelijke kenmerken.

Een ander voordeel van de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden is dat vergunningsaanvragen efficiënt afgehandeld kunnen worden. Voor de motivering van het besluit kan verwezen worden naar de beleidsregel. Bovendien laat dit toe dat de vergunningsaanvraag volledig afgehandeld kan worden door de Omgevingsdienst de Vallei (die hiervoor een mandaat heeft van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk) en niet voor iedere aanvraag medewerking van de ambtelijke organisatie van de gemeente Nijkerk benodigd is.

1.3 Wettelijk kader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten in strijd met de regels van het omgevingsplan kan worden verleend op grond van het tweede lid van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Zo'n vergunning wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet het college van burgemeester en wethouders de instructieregels van het Rijk en de provincie over omgevingsplannen in acht nemen.

Voor de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid gemaakt in categorieën van gevallen. Er is dus geen kruimellijst meer, zoals die was vastgelegd in artikel 4 van Bijlage II bij het voormalig Besluit omgevingsrecht. De gemeente kan wel uit eigen beweging zo'n lijst gebruiken. Dit laat toe om voor gevallen met een relatief beperkte ruimtelijke impact een vaste gedragslijn te hanteren bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

Ingevolge artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht zijn burgemeester en wethouders bevoegd beleidsregels vast te stellen. Beleidsregels hebben een interne werking en dienen als toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen. In deze Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden wordt in eenduidige regels vastgelegd in welke gevallen in principe medewerking wordt verleend aan activiteiten in strijd met het omgevingsplan.

Als het volgens de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden niet mogelijk is om medewerking te verlenen, dan is geen sprake van een geval met relatief beperkte ruimtelijke impact. Het is dan nog altijd mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, maar in de motivatie kan niet verwezen worden naar de vaste gedragslijn in de beleidsregels. Een zelfstandige onderbouwing is dan noodzakelijk en per geval moet door burgemeester en wethouders van Nijkerk worden bepaald of medewerking kan worden verleend.

1.4 Beleidsregels in relatie tot het omgevingsplan

Niet in alle gevallen die genoemd worden in Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden, is sprake van strijd met het omgevingsplan. Dit moet altijd nagegaan worden. Dit kan verschillen per locatie. In de voormalige bestemmingsplannen van recentere datum zijn de beleidsregels soms inhoudelijk verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. In de voormalige bestemmingsplannen die al langer geleden rechtskracht hebben verkregen, is dit niet altijd het geval.

Door opname van deze gevallen in de Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden kan in de gehele gemeente medewerking worden verleend aan gelijksoortige initiatieven, ongeacht of dit initiatief nu wel of niet strijdig is met het omgevingsplan.

De Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden bieden ook mogelijkheden die nagenoeg altijd verder gaan dan de regels in het omgevingsplan, zoals bijvoorbeeld het bouwen voor de voorgevel (erkers).

2 Beleidsregels

2.1 Definities

De begripsbepalingen c.q. definities die bij toepassing van de beleidsregels worden gehanteerd zijn in bijlage 2 weergegeven.

2.2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van de beleidsregels worden de waarden die daarin in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht;
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.
2. Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.3 Algemene regels

Er kan alleen conform de gemeentelijke beleidsregels worden afgeweken van het omgevingsplan als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden worden ten opzichte van het belang van de aanvrager niet onevenredig geschaad;
- het project mag niet in strijd zijn met de instandhoudingdoelstellingen en het provinciaal beheerplan voor het als Natura 2000 aangewezen gebied (de polder Arkemheen);
- het project mag de bestaande milieurechten van de omliggende bedrijven niet beperken, en er mag geen onevenredige aantasting zijn van het omliggende woon- en leefmilieu;
- er wordt voldaan aan het archeologiebeleid;
- uitbreiding van het bouwwerk of het te plaatsen bijbehorend bouwwerk is in overeenstemming met de uitgangspunten, zoals verwoord in de welstandsnota;
- het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet geschaad;
- het project is in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan (indien voor het betreffende gebied aanwezig);
- belangen van monumentenzorg verzetten zich niet tegen het project;
- de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad;
- er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en de eventuele toename van de verkeersstromen kan worden opgevangen door de aanwezige verkeersstructuur;
- het project voorziet niet in een uitbreiding van recreatieverblijven en bijbehorende bouwwerken die functioneel ondergeschikt zijn;
- de brandveiligheid dient te zijn gewaarborgd;
- het aantal woningen blijft gelijk, behalve voor zover het betreft:

- huisvesting in verband met mantelzorg;
- andere woonfuncties voor een periode van maximaal tien jaar.
- het betreft geen project dat aanzienlijke milieueffecten kan hebben of waarvoor beoordeeld moet worden of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben, zoals bedoeld in respectievelijk het eerste en tweede lid van artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit;
- het project voldoet voor het overige aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor tijdelijke bouwwerken. Dit gaat om bouwwerken die voor een periode van hoogstens tien jaar in stand zullen worden gehouden. In deze gevallen zal naar aanleiding van de specifieke aanvraag een afweging plaatsvinden en worden bepaald of afwijking van het omgevingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

2.4 Specifieke regels

De gevallen in deze paragraaf zijn gebaseerd op de categorieën van gevallen die zijn aangewezen in artikel 4 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, zoals dat luidde voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de titels van onderstaande paragrafen wordt tussen haakjes verwezen naar het betreffende onderdeel van het bovengenoemde artikel 4.

2.4.1 Bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom (onderdeel 1)

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. *niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
- b. *de oppervlakte niet meer dan 150 m².*

Een afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van een woning is mogelijk voor **een erker of entree** aan een woning op het voorerfgebied, mits de straat respectievelijk het bebouwingsbeeld dit toelaat en de erker voorts voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de diepte vanaf de voorgevel van de woning bedraagt niet meer dan 1,5 meter voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Voor tussenwoningen geldt een diepte van 1.0 m
- b. de breedte van de erker mag maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning bedragen;
- c. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag maximaal 3 meter bedragen dan wel maximaal 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw;
- d. de afstand van de erker of entree tot de voorzijde van het erf moet tenminste 2,5 meter bedragen.

Voor **overige bijbehorende bouwwerken bij een woning** gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen; een carport dient tenminste 0,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw maximaal 70 m² bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied,
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;

Deze beleidsregels gelden alleen voor woningen als hoofdgebouw. Voor afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van andere bouwwerken dan een woning (vb. scholen of winkels) of een daarbij bijbehorend bouwwerk, is geen beleidsregel opgesteld, vanwege het specifieke/eenmalige karakter van de aanvragen. De mogelijkheden worden per geval onderzocht.

2.4.2 Bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom (artikel 4, onderdeel 1)

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. *niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
- b. *de oppervlakte niet meer dan 150 m².*

Ten aanzien van een **erker** aan een woning¹ op het voorerfgebied wordt verwezen naar de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven bij bijbehorend bouwwerken binnen de bebouwde kom, mits de inhoud van de woning niet groter wordt dan 600 m³, of, indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 600 m³, niet meer dan de bestaande inhoud.

Voor **overige bijbehorende bouwwerken bij de woning** gelden de volgende regels:

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn passende regels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Gelet daarop is het niet gewenst gebruik te maken van de bevoegdheid om daar verder van af te wijken.

De hierboven genoemde beleidsregels gelden voor bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen (bestemming Wonen). Voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van andere bouwwerken bij burgerwoningen of een bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen dan burgerwoningen, is geen beleidsregel opgesteld vanwege het specifieke/eenmalige karakter van de aanvragen. De mogelijkheden worden per geval onderzocht.

2.4.3 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening (onderdeel 2)

Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. *niet hoger dan 5 m, en*

¹ geldt ook voor bedrijfs- en dienstwoningen en "kleine woningen" zoals genoemd in het voormalige bestemmingsplan Buitengebied 2017, geldt niet voor recreatiewoningen

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Gezien het specifieke/eenmalige karakter van deze aanvragen worden de afwijkingsmogelijkheden per geval onderzocht.

2.4.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde (onderdeel 3)

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

a. niet hoger dan 10 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Een erfafscheiding bij een woning of ander hoofdgebouw komt voor afwijking in aanmerking mits de hoogte maximaal 1 meter bedraagt, of maximaal 2 meter indien deze ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning of ander hoofdgebouw is geplaatst. Indien het een erfafscheiding betreft ter plaatse van een zijgevel die naar het openbaar terrein is gekeerd, komt deze voor afwijking in aanmerking mits de hoogte maximaal 2 meter is, indien deze tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning is geplaatst, waarbij de uitvoering voor minimaal 75 % moet bestaan uit natuurlijk groen.

Naast erfafscheidingen zijn er talloze bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogelijk die onder dit artikel vallen. Onder meer kunnen dat zijn zwembaden, reclamezuilen, vlaggenmasten bij bedrijven, speelvoorzieningen op schoolpleinen, hekwerk bij dakterrassen, balkons, een buitentrapp naar het dakterras, terrasschermen en grote parasols bij horecabedrijven etc, etc. Bij dergelijke aanvragen wordt afzonderlijk gemotiveerd aangegeven waarom medewerking wel of niet kan worden verleend.

2.4.5 Dakterras, balkon of ander bouwwerk aan of op een gebouw (onderdeel 4)

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.

a. Dakkapel

Een afwijking van het omgevingsplan wordt verleend voor een dakkapel ten behoeve van een (hoofd)woning of ander hoofdgebouw, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met eventuele eerdere precedents op naburige gebouwen.

Voldaan moet worden aan de volgende eisen:

- de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is niet breder dan 1/2 van het dakvlak met een maximum van 5 meter;
- de voet van de dakkapel ligt maximaal 1,5 m boven de goot;
- de goothoogte gegeven in het omgevingsplan blijft hierbij buiten beschouwing;
- de inhoud van de dakkapel wordt niet meegenomen bij de bepaling van de maximale inhoudsmaat van de woning zoals bepaald in het omgevingsplan;
- bij een gebroken kap wordt de dakkapel niet geplaatst op het boven-dakvlak.

b. Dakopbouw

Voor het oprichten van een dakopbouw wordt in principe geen medewerking verleend tot het afwijken van het omgevingsplan, tenzij in dezelfde straat en in de directe nabijheid dakopbouwen al wel aanwezig zijn.

Daarbij moet dan ook worden voldaan aan de volgende eisen:

- de hoogte mag de bestaande daknok niet meer dan 1 meter overschrijden;
- de dakhelling dient gelijk te zijn aan het bestaande dakvlak;
- de goothoogte van de dakopbouw mag niet hoger zijn dan die van de bestaande daknok;
- de breedte is maximaal gelijk aan de afstand tussen de aanwezige schoorstenen.

c. De uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Gezien het specifieke/eenmalige karakter van deze aanvragen worden de afwijkingsmogelijkheden per geval onderzocht.

2.4.6 Antenne-installatie (onderdeel 5)

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

Er wordt alleen van het omgevingsplan afgeweken, als de antenne-installatie:

Algemene criteria

- in de omgeving wordt ingepast;
- de mogelijkheid biedt tot site-sharing;
- de mogelijkheid biedt tot roaming;
- niet wordt gebouwd op en bij monumenten;
- een hoogte heeft van niet meer dan 40 meter;
- past binnen het gemeentelijk en nationaal antennebeleid.

De plaatsing in de directe nabijheid van bestaande bebouwing (geen woonbebouwing) verdient te voorkeur.

Aanvullende criteria voor wat betreft binnen bebouwde kom

- wordt gesitueerd op gronden die in het bestemmingsplan niet zijn voorzien van een woonbestemming en niet binnen een straal van 300 m van woningen.

Aanvullend voor wat betreft buiten bebouwde kom

- zoveel mogelijk in nabijheid van bestaande bebouwing wordt gesitueerd, maar niet binnen een straal van 300 m van woningen.

2.4.7 Wkk-installatie bij glastuinbouwbedrijf (onderdeel 6)

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

In de gemeente Nijkerk zijn geen glastuinbouwbedrijven aanwezig. Nieuwe glastuinbouwbedrijven worden conform gemeentelijk beleid niet toegestaan. Derhalve zal deze afwijkmogelijkheid zich in de gemeente niet voordoen.

2.4.8 Vergistingsinstallatie bij agrarisch bedrijf (onderdeel 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.

Gezien het specifieke/eenmalige karakter van deze aanvragen worden de afwijkmogelijkheden per geval onderzocht.

2.4.9 Herinrichting van openbaar gebied (onderdeel 8)

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

Gezien het specifieke karakter van deze aanvragen worden de afwijkmogelijkheden per geval onderzocht.

2.4.10 Het gebruiken van bouwwerken binnen het bestaande bouwvolume (onderdeel 9)

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Belangrijk is om te vermelden dat bij toepassing van dit onderdeel het niet de bedoeling is om een woning te onttrekken aan de woningvoorraad door deze een andere functie te geven. Omgekeerd kan een woning niet worden toegevoegd door een andere functie om te wisselen in een woonfunctie. Functiewijziging binnen een woonbestemming kan alleen indien de woonfunctie in overwegende mate aanwezig blijft. Het aantal woningen moet namelijk gelijk blijven.

Er kunnen een vijftal categorieën bouwwerken worden onderscheiden waarvoor a.d.h.v. specifieke beleidsregels afwijkingen mogelijk kunnen worden gemaakt.

a. Gebouw, een woning of woongebouw zijnde

Hiervoor zijn er vele situaties die voorkomen maar die elk specifiek van karakter zijn. De afwijkmogelijkheden worden daarom per geval onderzocht.

b. Gebouw, een bijbehorend bouwwerk bij of aan een woning voor mantelzorg zijnde

Van toepassing zijn de criteria volgend uit de specifieke regeling ten behoeve van uitbreiding vanuit sociaal-medische redenen.

c. Gebouw, een woning, een bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf

- d. Gebouw, geen woning of woongebouw zijnde
- e. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Gezien het specifieke/eenmalige karakter van deze aanvragen worden de afwijkmogelijkheden per geval onderzocht. De geldende beleidskaders voor bepaalde vormen van ruimtegebruik worden aangehouden.

2.4.11 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (onderdeel 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 Omgevingswet aan een bestaande woning gestelde eisen;*
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Omgevingswet of de Wet milieubeheer gestelde regels;*
- 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.*

De gemeente volgt bovenstaande regels voor afwijking en stelt geen aanvullende voorwaarden.

2.4.12 Ander gebruik dan bovenstaande gevallen, voor hoogstens tien jaar (onderdeel 11)

Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de paragrafen 2.4.1 tot en met 2.4.11, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Afwijkmogelijkheden worden per geval onderzocht, gezien het specifieke/eenmalige karakter van deze aanvragen.

3 Hardheidsclausule

Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die behoren tot de in hoofdstuk 2 onderscheiden categorieën worden vergund volgens deze beleidsregels. Toepassing van de beleidsregels gebeurt met inachtneming van artikel 4:84 Awb. Dit betekent dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in overeenstemming met dit beleid wordt gehandeld, tenzij dat voor belanghebbenden dusdanige gevolgen zou hebben die gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval onevenredig zijn in verhouding tot het doel van dit beleid.

4 Titel

Deze notitie kan worden aangehaald als: "Beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden".

5 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de dag van inwerkingtreding van de Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet). Bekendmaking geschiedt met inachtneming van artikel 3:43 Awb en artikel 6 van de Bekendmakingswet door publicatie in het gemeenteblad, te raadplegen via www.overheid.nl. Er wordt ook gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'De Stad Nijkerk'. Een ieder kan deze beleidsnota inzien op www.nijkerk.eu of bij de balie van de publiekswinkel in het stadhuis.

Bijlage 1 Toelichting op de beleidsregels

Deze bijlage bevat een toelichting bij de beleidsregels.

Algemene regels

De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden worden ten opzichte van het belang van de aanvrager niet onevenredig geschaad.

Van een onevenredige belangenafweging kan sprake kan zijn bij een evidente privaatrechtelijke belemmering op grond van het burennrecht. Voorts kan sprake zijn van een onevenredige belangenafweging als de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onmogelijk dan wel voor een belangrijk deel worden belemmerd.

Het project mag niet in strijd zijn met de instandhoudingdoelstellingen en het provinciaal beheerplan voor het als Natura 2000 aangewezen gebied (de polder Arkemheen). Tezamen met de aanvraag om een omgevingsvergunning zal de aanvrager dit moeten aantonen. In overleg met de betreffende afdeling kunnen hierover afspraken worden gemaakt.

Er wordt voldaan aan het archeologisch beleid. In het kader van de archeologische monumentenzorg in de gemeente Nijkerk is voor de gehele gemeente een Archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is in kleuren de archeologische verwachting aangegeven met een daaraan gekoppeld advies voor eventueel archeologisch onderzoek. Dit beleid is inmiddels verwerkt in de bestemmingsplannen. Hiervan kan op basis van deze beleidsregels dus niet worden afgeweken.

Belangen van monumentenzorg verzetten zich niet tegen het project.

De adviescommissie omgevingskwaliteit wordt om advies gevraagd als er tevens sprake is van een omgevingsvergunning voor wijziging/verandering of het verstoren van een monument. In de overige gevallen wordt altijd rekening gehouden met de redengevende beschrijving en de resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd bij vaststelling van het bestemmingsplan (het laatste geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2012 werden vastgesteld).

De verkeersveiligheidsbelangen en parkeergelegenheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad. De gemeentelijke nota's inzake verkeer- en vervoer en parkeren geven de uitgangspunten en criteria die deze belangen beogen te beschermen. Wanneer nieuwe toevoegingen aan dit beleid worden gedaan, dan wordt het nieuwe beleid gehanteerd bij de afweging of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De beleidsregels hoeven niet gevolgd te worden voor tijdelijke bouwwerken. In dit soort situaties kan het college een afweging op maat maken. Het tijdelijke karakter wordt in overweging genomen bij de aanvaardbaarheid om af te wijken van het omgevingsplan.

Specifieke regels

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. Boven die grenzen is het mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Voor de veel voorkomende aanvragen bestaat er behoefte om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiervoor kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwen op het voor- en achtererfgebied.

In principe wordt er geen medewerking verleend voor het bebouwen van het voorerfgebied. 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 die gevallen waarbij sprake is van ondergeschikte onderdelen, zoals erkers. Voor de voorwaarden hiervoor 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. Wel dient voorkomen te worden dat percelen volledig dichtslibben. Daarom is de maximaal toelaatbare hoeveelheid aan uitbreidingen van of bijgebouwen bij een woning gesteld op maximaal 50%. Bij een al dan niet aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij woning op het achtererfgebied dient voorkomen te worden dat smalle, ontsierende en moeilijk te onderhouden stroken grond ontstaan. Om deze reden wordt als eis gesteld dat op minimaal 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied wordt gebouwd, tenzij in het omgevingsplan is aangegeven dat de bebouwing op de grens is toegestaan. Voor de hoogte is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. Daarnaast mag een en ander geen invloed hebben op het aantal benodigde parkeerplekken op eigen terrein en dient te worden voldaan aan welstandseisen.

Andere gebouwen

Voor andere gebouwen geldt dat 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.

Daarnaast geldt ook voor een bijbehorend bouwwerk bij een ander gebouw dat deze geen invloed mag hebben op het aantal benodigde parkeerplekken op eigen terrein, dient er te worden voldaan aan welstandseisen en geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 50%. Voorts mag het beoogde gebruik van een uitbreiding of een bijgebouw niet afwijken van het gebruik van het (bestaande) hoofdgebouw.

Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Onder deze afwijkmogelijkheid 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 een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking door de initiatiefnemer zorgvuldig onderbouwd te worden.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het is niet mogelijk om beleidsregels, beschreven in objectieve grootheden, voor elk denkbaar bouwwerk te formuleren. 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. Zo kan men schier eindeloos veel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedenken, die niet groter zijn dan 50 m² en niet hoger dan 10 meter. Naar

redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moet worden geoordeeld of deze afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Zo kan bijvoorbeeld een aantal van vijf vlaggenmasten bij een klein bedrijfspand te veel zijn en bij een groot bedrijfspand juist te weinig. Bij elke aanvraag dient derhalve goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden.

Dakkapellen

Een dakkapel is een, met dakpannen omringde, (ondergeschikte) toevoeging aan een schuine kap. Voor plaatsing in het achterdakvlak of in het niet naar de openbare ruimte gekeerde dakvlak is vergunningvrije plaatsing mogelijk. In het voorste dakvlak is een dakkapel mogelijk, mits wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand (en bij monumenten dient hiervoor advies te worden ingewonnen). De afwijking kan worden toegestaan ten aanzien van de grootte t.o.v. het dakvlak alsmede de goothoogte. Hier wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling voor vergunningvrij bouwen, zoals die was opgenomen in artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Overigens zijn in gebieden waar geen welstandseisen gelden, ook dakkapellen in het voorste en naar de openbare ruimte gekeerde dakvlak vergunningvrij.

Antenne-installatie

Mobiele telefonie is niet meer uit de samenleving weg te denken; iedereen wil overal bereikt kunnen worden (bereik en capaciteit van de antennes zijn hierbij sleutelwoorden). Er moeten dan ook voldoende antennes met voldoende (zend)capaciteit zijn. Antenne-installaties dienen zoveel mogelijk te worden ingepast aan het karakter van de omgeving om te voorkomen dat het aanzicht in landschappelijk en/of stedenbouwkundig opzicht te veel wordt aangetast. Deze aanpassing kan bijvoorbeeld worden geoptimaliseerd door gebruikmaking van bestaande reclamemasten of -zuilen, elektriciteitsmasten, schoorstenen, etc.

Bij de plaatsbepaling binnen de bebouwde kom en voor zover geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande gebouwen of bouwwerken, verdient de plaatsing op bedrijfslocaties en (grote) infrastructurele voorzieningen (hoofdweg/hoogspanningsmasten) de voorkeur. Middels de gestelde criteria wordt voorkomen dat er onevenredige landschappelijke en/of stedenbouwkundige verstoringen zullen ontstaan. Met site-sharing en roaming kunnen het aantal antennelocaties worden beperkt.

Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

Niet van toepassing in Nijkerk.

Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

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 bewerkingsprocédés 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.

Herinrichting van openbaar gebied

Het gaat om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied. Het kan 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 moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied.

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.

Wijzigen gebruik bouwwerken

Hier gaat het om een functiewijziging van een bouwwerk. Ook hiervoor geldt dat het vrijwel ondoenlijk is om hiervoor gedetailleerde en algemeen geldende beleidsregels vast te stellen omdat de omstandigheden, waarin het verzoek om een functiewijziging zich kan voordoen, zeer divers kunnen zijn. Bovendien is er altijd sprake van maatwerk. De wetgever heeft het over een bouwwerk. Dat zijn dus alle denkbare bouwwerken; van een verkeersbord of een zendmast tot aan een schuurtje of een gemeentewerf. De wetgever verdeelt bouwwerken in twee categorieën:

1. Gebouwen en
2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ad 1. Gebouwen

Er dient een dringende noodzaak te zijn om van deze afwijking gebruik te kunnen maken. Hier zal naar redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met de feiten en omstandigheden, moeten worden geoordeeld of er een dringende noodzaak is en daarmee een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij elke aanvraag dient goed te worden gemotiveerd waarom een afwijking nodig is. Ook dient de afwijking zorgvuldig onderbouwd te worden. Het omzetten van een woning of woongebouw in een andere functie past niet binnen deze beleidsregels. Voor omzetting van de functie is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Ad 2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er zijn zeer diverse bouwwerken die geen gebouwen zijn. De functie die zij hebben is eveneens zeer divers. De functie van een beeldhouwwerk of kunstwerk is om de visuele beleving te prikkelen en daarbij gevoelens van behagen of onbehagen op te roepen. De functie van een erfafscheiding is om het grensgebied tussen twee verschillende kadastrale percelen te markeren. De functie van een lantaarnpaal is om een bepaald gebied daaronder te verlichten. De functie van een hoogspanningsmast is om elektriciteitsleidingen te dragen. Zover de fantasie reikt zijn bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, te benoemen met de heel specifieke functie daarvan. Het kenmerk van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is dus dat zij ontworpen zijn voor een heel specifieke functie en nagenoeg niet geschikt zijn voor een andere functie.

Natuurlijk is het denkbaar om een zendmast te gebruiken als een vlaggenmast. Omgekeerd ligt het minder voor de hand. Wat wel vaak voorkomt is dat een lantaarnpaal wordt voorzien van een lichtreclame. Volgens vaste jurisprudentie krijgt die lantaarnpaal er dan een functie bij. Dat kan dan in strijd zijn met een bestemmingsplan. De lantaarnpaal is ook onmiddellijk niet meer vergunningsvrij. Om alle triviale discussie over functiewijzigingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde te weren, is het praktisch om juist geen afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Ander gebruik dan hierboven vermeld, voor een periode van hoogstens tien jaar

Dit heeft betrekking op zeer specifieke gevallen. Per geval zal een nadere afweging gemaakt moeten worden of – gelet op het tijdelijke karakter – afwijking van het omgevingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

Hardheidsclausule

De afwijkingsmogelijkheden in het algemeen en de hardheidsclausule in het bijzonder dienen met terughoudendheid te worden toegepast. Het spreekt daarbij vanzelf dat toepassing van de hardheidsclausule uiterst zorgvuldig dient te worden gemotiveerd. Als eerste uitgangspunt geldt: Het bestuur handelt overeenkomstig de beleidsregel. Het vastleggen van beleidsregels heeft tot gevolg dat het college van burgemeester en wethouders handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop kunnen vertrouwen.

Als tweede uitgangspunt geldt: Behoudens bijzondere omstandigheden. Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- Als de aanvraag weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt;
- Een aanvraag weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend. Voorkomen dient te worden dat de in de beleidsregels neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder besluit om een omgevingsvergunning te verlenen gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van de vergunning kan leiden. Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleidsregels worden voorkomen.

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt zowel de aanvraag als de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd.

Algemeen

Periodiek zal het beleid geëvalueerd worden. Voorstelbaar is dat er naar aanleiding van praktijkgevallen een behoefte is om meer of specifieke invulling van de beleidsregels te geven. Dat geldt met name voor die onderdelen waar is aangegeven dat een en ander per geval wordt onderzocht. Indien nodig, zal vervolgens een integraal aanpassingsvoorstel aan het college voorgelegd.

Bijlage 2 Begripsbepalingen

Deze bijlage geeft de begripsbepalingen weer die gehanteerd worden bij de beoordeling van een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze begripsbepalingen zijn gebaseerd op de begripsbepalingen van het voormalige bestemmingsplan Nijkerk 1, aangevuld met de bepalingen van artikel 1 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht, aangepast aan de Omgevingswet.

- **aan huis verbonden bedrijf:** bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke wordt uitgeoefend door een bewoner van het betreffende woonhuis;
- **aan huis verbonden beroep:** een dienstverlenend beroep, dat door de bewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- **aanbouw:** een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- **aanduiding:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- **achtererfgebied:** gebouwerf 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 gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;
- **activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken:** activiteiten als bedoeld in artikel 5.78b Besluit kwaliteit leefomgeving;
- **ander-werk:** alle fysieke ingrepen in de ruimte die niet met bouwen te maken hebben en welke geen reguliere (onderhouds-)werkzaamheden zijn;
- **antennedragers:** antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
- **antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie
- **bebouwde kom:** het gebied binnen de grenzen die zijn vastgesteld op grond van artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994;
- **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- **bebouwingspercentage:** een in de regels dan wel op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- **bedrijf:** een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- **bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die functioneel verbonden is met het bedrijf en wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ter plekke noodzakelijk is;
- **beperkt kwetsbaar gebouw:** gebouw als bedoeld in bijlage VI bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, onder A;
- **beperkt kwetsbare locatie:** locatie als bedoeld in bijlage VI bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, onder B;
- **beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:** de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- **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;
- **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
- **bouwlaag:** een 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;
- **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- **bouwwerk:** constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;
- **dak:** iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- **detailhandel in weggebonden artikelen:** detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;
- **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een

beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

- **eerste bouwlaag:** de bouwlaag op de begane grond;
- **evenement:** een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- **gebouwerf:** bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
- **geluidgevoelig gebouw:** geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- **hoofdgebouw:** gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;
- **horeca(bedrijf):** een bedrijf, in hoofdzaak gericht op: het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken; het verstrekken van nachtverblijf; het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten. Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;
- **kantoor:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- **kwetsbaar gebouw:** gebouw als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving, onder C;
- **kwetsbare locatie:** locatie als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving, onder D
- **maatschappelijke voorzieningen:** educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- **maatwerkvoorschrift:** een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 lid 1 van de Omgevingswet;
- **mantelzorg:** intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

- **normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:** werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- **onderbouw:** een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;
- **ondergeschikte detailhandel:** detailhandel die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het bedrijf dan wel de betreffende instelling;
- **ondergeschikte horeca:** horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;
- **openbaar toegankelijk gebied:** wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- **overkapping:** zie bijbehorend bouwwerk
- **peil:** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;
- **pension:** een eenvoudige logiesaccommodatie waarbij de eigenaar/beheerder maaltijden verstrekt uitsluitend aan gasten voor gebruik ter plaatse. De betreffende personen hebben elders hun hoofdverblijf;
- **perceelgrens:** de grens van een bouwperceel;
- **productiegebonden detailhandel:** detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- **professioneel vuurwerk:** vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;
- **risicovolle activiteit:** een milieubelastende activiteit als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving
- **seksinrichting:** de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- **speelvoorziening:** voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;
- **uitbouw:** zie bijbehorend bouwwerk
- **verkoopvloeroppervlakte:** de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

- **volumineuze detailhandel:** detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinartikelen, meubels, grove bouwmaterialen, machines ten behoeve van bedrijven en landbouwmachines, alsmede ten behoeve van een tuincentrum;
- **voorerfgebied:** gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- **voorgevelrooilijn:** voorgevelrooilijn als bedoeld in het omgevingsplan;
- **vuurwerkbedrijf:** inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;
- **woning:** een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- **woonwagen:** een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;
- **zeer kwetsbaar gebouw:** gebouw als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving, onder E;
- **zolder:** de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;
- **zorginstelling:** gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevenden.