

**"Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor
Gemeente Uden".**

1. Inleiding	Blz:
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Leeswijzer	
2. Kader artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor	
2.1 Kader planologische kruimelgevallen.....	2
2.2 Zorgvuldigheidsbeginsel	
2.3. Bevoegdheid vaststellen Beleidsregels.....	3
2.4 Reguliere voorbereidingsprocedure	
2.5 Vaststelling van beleidsregels	
3. Beleidsregels	
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	4
Artikel 2: Wijze van meten.....	5
Artikel 3: Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom.....	6
3.1 <i>Uitbreiding woningen</i>	
3.2 <i>Erkers</i>	7
3.2.1 <i>Balkon op een erker</i>	
3.3 <i>Overige uitbreidingen aan de voorgevel woningen</i>	
3.4 <i>Dakterras</i>	
3.5 <i>Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding</i>	8
3.6 <i>Bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen binnen het denkbeeldige bebouwingsvlak</i>	
3.7 <i>Bijgebouwen op het bijbehorend erf</i>	
3.8 <i>Bijgebouwen op hoekpercelen</i>	9
3.9. <i>Overkappingen</i>	
3.10 <i>Erfafscheidingen en overige andere bouwwerken</i>	10
Artikel 4 Gebruik (binnen en buiten bebouwde kom)	
4.1 <i>Gebruik vrijstaande bijgebouwen t.b.v. Mantelzorg</i>	
4.2 <i>Beroepsmatige activiteiten binnen woonbestemmingen.</i>	11
4.3 <i>Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw</i>	
4.4 <i>Overige functiewijzigingen</i>	12
Artikel 5: Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom.	
Artikel 6: Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen.	
Artikel 7: Inwerkingtreding	
Artikel 8: Titel	
 Toelichting.....	 13

1. Inleiding.

1.1 Aanleiding

Met invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan niet langer geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar in de Wabo. Verdere uitvoering van de Wabo is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De specifieke beleidsregels die eerder zijn vastgesteld voor de toepassing van de ontheffingsmogelijkheid voor de zogenoemde planologische kruimelgevallen, zijn met inwerkingtreding van de Wabo formeel niet meer te gebruiken voor de beoordeling van (bouw)plannen.

In deze notitie zijn nieuwe beleidsregels opgenomen voor de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze regels zijn in enkele recente bestemmingsplannen al verwerkt. Dit betekent dat toepassing van deze regels alleen mogelijk en zinvol is bij verouderde bestemmingsplannen. Afwijking van een bestemmingsplan is formeel mogelijk door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo, uitgewerkt in artikel 4 van bijlage II Bor (de planologische kruimelgevallen onder het regime van de Wabo). De nieuwe regels komen voor het merendeel overeen met de eerder vastgestelde regels. Belangrijkste wijziging is de toevoeging van regels over beroeps- en bedrijfsactiviteiten die binnen woonbestemmingen worden toegestaan. Deze regels zijn in enkele nieuwe bestemmingsplannen al opgenomen.

1.2 Leeswijzer

Hierna is ingegaan op het kader dat artikel 4 van bijlage II Bor biedt. Daarbij is een korte toelichting op het beleid om af te wijken van planologische kruimelgevallen gegeven. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsregels opgenomen met een toelichting in hoofdstuk 4. Daarin wordt per beleidsregel ingegaan op het gemeentelijke uitgangspunt bij de toepassing. Op deze manier ontstaat inzichtelijk, uniform en gemeentebreed beleid en daarmee duidelijkheid voor zowel de aanvrager als de vergunningverlener.

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

2.1 Kader planologische kruimelgevallen

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

2.2 Zorgvuldigheidsbeginsel

Beslissingen op verzoeken om omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan de regeling voor kruimelgevallen moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Hierbij hoort tevens een goede belangenafweging en een motivering van het besluit.

2.3. Bevoegdheid vaststellen Beleidsregels

Gemeenten kunnen beleidsregels vaststellen op grond van artikel 4:81 Awb voor de uitoefening van de hen toekomende bevoegdheden en op die manier tijdrovende afzonderlijke afwegingen voorkomen. Met de beleidsregels geeft de gemeente aan hoe in het algemeen met verzoeken om omgevingsvergunning, waarbij afwijking van een bestemmingsplan wordt verzocht, wordt omgegaan. De beslissing op een verzoek kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar deze beleidsregels.

Daarnaast vergroot de vaststelling van beleidsregels de rechtszekerheid voor de burger. Zowel de aanvrager van de omgevingsvergunning als derdebanghebbenden kunnen op basis van de beleidsregels beoordelen of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan in beginsel voor een omgevingsvergunning in aanmerking komt.

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van de "kruimelgevallen" is geen verplichting maar een bevoegdheid met een afweging per individueel geval. Beleidsregels zijn daarbij een hulpmiddel. In beginsel handelt het college van burgemeester en wethouders conform het beleid, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

2.4 Reguliere voorbereidingsprocedure

De Wabo kent de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo geldt de reguliere voorbereidingsprocedure die uiteraard wordt gevolgd. Belangrijkste item van deze procedure is dat binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag moet worden beslist (mogelijkheid 1 maal 6 weken te verlengen). Voorts moet de (uiteindelijke) beschikking worden gepubliceerd. Tegen dat besluit staat bezwaar- en beroep open. Wordt niet binnen de gestelde termijn beslist dan geldt de "Lex silencio positivo" (van rechtswege verleende vergunning).

In vergelijking tot de (vervallen) procedure voor ontheffingen ex artikel 3.23 Wro (voorheen art. 19, lid 3 WRO) is onder de Wabo voor planologische kruimelgevallen dus niet meer de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent dat vooraf geen ontwerpbesluit ter inzage hoeft te worden gelegd, wat wel verplicht was voor artikel 3.23 Wro besluiten.

2.5 Vaststelling van beleidsregels

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

3. Beleidsregels.

Artikel 1: Begripsbepalingen.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

Bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

Beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

Bestaand bouwwerk:

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

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bijgebouw:

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

Bor: Besluit omgevingsrecht.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

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

Bouwvlak:

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

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

Voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij geldt dat een hoofdgebouw één voorgevel heeft.

Voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het (denkbeeldige) bouwvlak.

Voorzieningen van algemeen nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

Artikel 2: Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

De goothoogte van een bouwwerk:

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

De inhoud van een bouwwerk:

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

De lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

De oppervlakte van een bouwwerk:

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

Afdekking van gebouwen:

Waar in bestemmingsplannen een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 60 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c. in afwijking van het hiervoor bepaalde wordt bij de toepassing van de regels onder het kopje "afdekking van gebouwen" de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak.

Artikel 3: Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom.

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

3.1 Uitbreiding woningen

(N.B. Deze regels gelden niet voor patiowoningen en voor woningen die in een (ontwerp) bestemmingsplan de aanduiding "bebouwing met cultuurhistorische waarde" hebben dan wel zijn aangewezen als monument).

Voor de uitbreiding van woningen buiten een volgens een geldend bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlak gelden de volgende uitgangspunten:

- a. er wordt uitgegaan van een (denkbeeldig) bebouwingsvlak, waarvan de diepte afhankelijk is van het type woning;
- b. de volgende type woningen met bijbehorende bebouwingsvlakken zijn van toepassing:

Type woning	Diepte bebouwingsvlak
Rij (meer dan twee aaneen)	10 meter, mits diepte achtertuin min. 10 meter is
Twee onder een kap / geschakeld	12 meter, mits diepte achtertuin min. 10 meter is
Vrijstaand	15 meter, mits diepte achtertuin min. 10 meter is

- c. een woning mag worden uitgebreid binnen het denkbeeldige bebouwingsvlak tot de in het bestemmingsplan toegestane hoogte(n);
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 3 meter* te bedragen; voor rijwoningen is deze regel alleen aan de (zij)straatzijde van toepassing. Bij 2 onder 1 kap of geschakelde woningen geldt de afstand voor één zijde en bij vrijstaande woningen aan beide zijden. Is in het bestemmingsplan een ruimere mogelijkheid (een kleinere afstand) opgenomen, dan geldt die afstand.

* N.B. In afwijking van deze maat dient de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse

perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen op bouwpercelen met een breedte van 35 m¹ of meer minimaal 5 m¹ te bedragen.

- e. een gebouw moet voor minimaal 50 % in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- f. het bebouwingsvlak mag, binnen de in dit hoofdstuk opgenomen regels, geheel voor bebouwing worden gebruikt, met dien verstande dat het bouwen niet tot gevolg mag hebben dat het bij de woning behorend erf achter het denkbeeldige bebouwingsvlak voor meer dan 50 % wordt bebouwd.

3.2 Erkers

- a. een erker mag buiten het denkbeeldige bebouwingsvlak en/of het geldende bebouwingsvlak aan de voor- en/of zijgevel van een woning worden gebouwd als deze voldoet aan de volgende eisen:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60 % van de gevel van de woning	vloerpeil 1 ^e verdieping	25 % van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40 % van de gevel van de woning	vloerpeil 1 ^e verdieping	25 % van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m.

- b. de gevelvlakken van een erker dienen voor minimaal 50 % uit glas te bestaan;
- c. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
- d. de afdekking van de erker – plat of kap – mag worden doorgezet tot en met de entree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.

3.2.1 Balkon op een erker

Een balkon op een erker aan de voorzijde (dus niet aan de zijkant) van de woning is toelaatbaar als de balustrade een open constructie betreft. Als open constructie wordt beschouwd een constructie, die voor minimaal 80 % open dan wel doorzichtig is.

3.3 Overige uitbreidingen aan de voorgevel woningen

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

- a. de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter worden overschreden;
- b. er moet worden voldaan aan van toepassing zijnde parkeereisen;
- c. de uitbreiding mag geen nadelige effecten hebben op de bebouwingskarakteristiek op het perceel en die van de omgeving ;
- d. de uitbreiding mag geen belemmering opleveren t.a.v. de privacy en bezonning van belendende panden.

3.4 Dakterrassen

Een dakterras op een aanbouw op het bij een woning behorend erf (achterzijde van de woning) is niet toegestaan. Er is dan sprake van een tweede functionele bouwlaag, waardoor o.a. de privacy van belendende percelen onevenredig kan worden aangetast. Het realiseren van een balustrade op een aanbouw is dus niet toegestaan. Binnen het bebouwingsvlak is een dakterras wel mogelijk als het dakterras binnen de maximale maten van het hoofdgebouw blijft.

3.5 Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding

Onder een opbouw wordt verstaan een uitbreiding op een (hoofd)gebouw waarbij de hoogte van het gebouw wordt vergroot. Opbouwen zijn alleen toegestaan op hoofdgebouwen en moeten binnen de maximaal mogelijke bebouwingsmassa worden geprojecteerd. (dus binnen de bepaalde bouwbreedte, -diepte en -hoogte). Als dus in bestemmingsplannen duidelijk is gekozen voor platte daken tot een bepaalde bouwhoogte is het niet mogelijk om met gebruikmaking van regels daarvan af te wijken. Het realiseren van een dakopbouw (een constructie op een dak van een gebouw met een schuine kap waarmee de nokhoogte van het gebouw wordt verhoogd) is niet toegestaan als de in het bestemmingsplan toegestane nok- of bouwhoogte wordt overschreden

3.6 Bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen binnen het denkbeeldige bebouwingsvlak

Het oprichten van bijgebouwen en carports/overkappingen binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens de tabel onder 3.1, is toegestaan. De maatvoering moet voldoen aan de eisen volgens de tabel onder 3.7. Voorts gelden de volgende regels:

1. bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten dat vlak (zie 3.7);
2. op bouwpercelen met een breedte van 35 m¹ of minder voor vrijstaande woningen dient aan één zijde van de woning vanaf de zijdelingse perceelsgrens een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 3 m¹;
3. op bouwpercelen met een breedte van meer dan 35 m¹ voor vrijstaande woningen dient aan beide zijden van de woning een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 5 m¹;
4. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn moet minimaal 5 m¹ bedragen.

Deze regeling is niet van toepassing voor gebieden waarvoor een specifieke regeling geldt die gebaseerd is op een nog geldend beeldkwaliteitsplan. Als een bestemmingsplan een maximale oppervlakte binnen het bouwvlak is opgenomen, mag de som van de oppervlaktes van gebouwen niet meer te bedragen dan dit maximum.

3.7 Bijgebouwen op het bijbehorend erf

Voor bijgebouwen op het bij een woning behorend erf worden de volgende regels gehanteerd.

Oppervlakte perceel.	Mogelijke oppervlakte bijgebouwen.	Maximale goothoogte.	Maximale hoogte.
Tot 500 m ²	Maximaal 50 m ² , mits het perceelsgedeelte achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50 % is/wordt bebouwd.	max. 3 meter *	goothoogte + 2 meter *
vanaf 500 m ²	Maximaal 50 m ² , vermeerderd met 10 % van de perceelsoppervlakte boven 500 m ² , tot een maximum van 100 m ² , mits het perceelsgedeelte achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50 % is/wordt bebouwd.	max. 3 meter *	goothoogte + 2 meter *

* M.b.t. de goot- en nokhoogte wordt verwezen naar de begripsbepalingen/wijze van meten.

Bij een plat afgedekt bijgebouw geldt de goothoogte als maximale bouwhoogte. De hoogten zijn aangegeven om de verschijningsvorm van een bijgebouw ondergeschikt te laten zijn aan een hoofdgebouw. De bijgebouwen kunnen aangebouwd of vrijstaand zijn.

3.8 *Bijgebouwen op hoekpercelen*

Hoekwoningen hebben over het algemeen aan de voor- en de zijkant een voorgevelrooilijn. Daardoor kan aan de zijkant vaak alleen achter de voorgevelrooilijn een bijgebouw worden gebouwd. Het is stedenbouwkundig in sommige situaties aanvaardbaar dat bijgebouwen aan de zijkant van de woning voor die lijn worden opgericht. Afhankelijk van de situering van omliggende woningen en woonblokken en het soort weg waaraan de zijkant van de woning ligt, kan een ruimere bouwmogelijkheid aanwezig zijn.

Algemene uitgangspunten voor hoeksituaties:

- bijgebouw op hoekperceel mag niet worden gebouwd voor de (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevelrooilijn van woningen aan de zijstraat
- als een zijtuin grenst aan een groenstrook (incl. voetpad), dan kan worden gebouwd tot op de erfscheiding mits de groenstrook een breedte heeft van minimaal 3 meter (incl. voetpad)
- als een zijtuin direct aan het openbaar gebied (straat, evt. incl. fietspad, voetpad) grenst zonder groenstrook, dan dient de afstand tot de zijerfscheiding minimaal 3 meter te bedragen
- als zijtuin direct aan het openbaar gebied (straat, evt. incl. fietspad, voetpad) grenst zonder groenstrook en de afstand van de woning tot de zijerfscheiding kleiner is dan 3 meter, dan geldt voor bijgebouwen dezelfde afstand als die van de woning;
- de afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn van de woning dient minimaal 5 meter te bedragen.

Deze regeling is niet van toepassing voor gebieden waarvoor een specifieke regeling geldt die gebaseerd is op een nog geldend beeldkwaliteitsplan.

3.9 *Overkappingen*

Overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens artikel 3.1 en buiten dat vlak met inachtneming van de volgende bepalingen;

Situering- en maatvoeringseisen	Eis
minimale afstand tussen voorgevellijn en voorzijde overkapping	1 m
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale totale oppervlakte	25 m ²

De oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

3.10 *Erfafscheidingen en overige andere bouwwerken*

In veel situaties is een erfafscheiding volgens het Bor vergunningvrij. Voor de situaties waarin geen sprake is van een vergunningvrije erfafscheiding gelden de volgende regels.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situering- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in de volgende tabel :

<i>Situering</i>	<i>Erfafscheidingen max. hoogte</i>	<i>Tuinmeubilair/speeltoe- stellen max. hoogte</i>	<i>overige bouwwerken max.hoogte</i>
Tussenperceel Voor de voorgevellijn:	1 m	1 m	1 m
Hoekperceel: - voor de voorgevellijn - aan de kant van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:	1 m	1 m	1 m
< 1 m achter de voorgevellijn	1 m	3 m	1 m
> 1 m achter de voorgevellijn	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie	3 m	1m
Toegangspoort bij vrijstaande-, halfvrijstaande- en hoekwoning	Bij vrijstaande-, halfvrijstaande- en hoekwoningen mag voor de voorgevellijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 meter met een hoogte van maximaal 2 meter mits sprake is van een 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80 % open van constructie is.		
Erfafscheiding als alleen voortuin aanwezig is	Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevellijn een erfafscheiding tot ten hoogste 2 meter worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager) .		
Erfafscheiding grote percelen	Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 meter of meer dan mag een erfafscheiding voor de voorgevellijn een maximale hoogte hebben van 2 meter mits sprake is van een voor 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80 % open van constructie is (als groendrager) .		

Artikel 4 Gebruik (binnen en buiten bebouwde kom).

4.1 Gebruik vrijstaande bijgebouwen t.b.v. mantelzorg

Voor het mogen bewonen van een vrijstaand bijgebouw in het kader van mantelzorg geldende de volgende regels.

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksbepalingen voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1 de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3 de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m² en sprake is van één functionele bouwlaag;

4 de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.

b Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning in als de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.2 Beroepsmatige activiteiten binnen woonbestemmingen

Binnen woonbestemmingen is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- c het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d detailhandel is niet toegestaan;
- e de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

4.3 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het gebruiksbepalingen voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het betreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - 4 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 5 geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon;
 - 6 maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 - 7 bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

4.4 Overige functiewijzigingen

Aanvragen worden van geval tot geval bekeken, waarbij wordt verwezen naar diverse beleidsnota's op verschillende terreinen (o.a. horeca, recreatie).

Artikel 5: Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom.

Het bepaalde in de artikelen 3.6 t/m 3.9 is ook buiten de bebouwde kom van toepassing.

Artikel 6: Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen.

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan binnen openbare bestemmingen en bestemmingen waarbinnen deze gebouwen noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van de voorzieningen van algemeen nut.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale totale oppervlakte	25 m ²

Artikel 7: Inwerkingtreding.

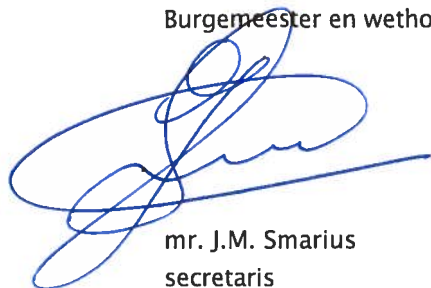
Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 8: Titel

Dit besluit kan worden aangehaald als "Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a 2° Wabo j° artikel 4 van bijlage II Bor Gemeente Uden".

Uden, 14 februari 2012.

Burgemeester en wethouders van Uden



mr. J.M. Smarius
secretaris



drs. H.A.G. Hellegers
burgemeester

Toelichting beleidsregels

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

Uitwerking artikelen

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

Ruime toepassing van de voorwaarden uit het Bor zonder beperkingen kan tot onwenselijke situaties leiden. De in het verleden vastgestelde beleidsregels (destijds art. 19, lid 2 WRO) golden als uitgangspunt voor nieuwe bestemmingsplannen. In een aantal recente bestemmingsplannen zijn die beleidsregels in de regels opgenomen. De nu voorliggende en grotendeels gelijk gebleven beleidsregels zijn dus van toepassing op de gebieden waarvoor het bestemmingsplan nog niet is geactualiseerd.

In het geval van een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning binnen de bebouwde kom, gelden de bouwregels voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals opgenomen in het de vorige beleidsregels. Deze zijn ongewijzigd. Die beleidsregels gaven in de meeste gevallen een voldoende uitbreidingsmogelijkheid voor woningen.

Ook voor bijgebouwen geldt een standaardbepaling. Dat wil zeggen maximaal één bouwlaag met kap, een minimaal toegestane oppervlakte (50 m²) en een grotere oppervlakte gerelateerd aan de oppervlakte van een perceel (tot maximaal 100 m²).

Artikel 4 Gebruik (binnen en buiten bebouwde kom).

Voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen t.b.v. Mantelzorg is een regeling opgenomen. Tevens zijn bepalingen toegevoegd omtrent het gebruik van een deel van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Het Bor voorziet in de mogelijkheid een gewijzigd gebruik tot maximaal 1500 m² toe te staan. Deze bepaling heeft overigens geen betrekking op woningen omdat toe- of afname van het aantal woningen in principe niet is toegestaan middels deze regeling. Omdat het kan gaan om een veelheid aan functies is de regeling beperkt tot de (ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige functies aan huis. Voor overige hoofdbestemmingen en de functies worden verzoeken van geval tot geval beoordeeld.

Centraal uitgangspunt bij de beoordeling van verzoeken is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de woonomgeving en/of beperking van andere functies. Voorts dat geen hinder en parkeeroverlast optreedt door het wijzigen van de functie.

Artikel 5: Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom.

De regels voor bijgebouwen en andere bouwwerken (artikelen 3.6 t/m 3.9) zijn ook buiten de bebouwde kom van toepassing verklaard.

Artikel 6: Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen.

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut zijn regels opgenomen zoals deze in nieuwe bestemmingsplannen al staan.