

BELEIDSREGELS

OMGEVINGSVERGUNNING KRUIMELGEVALLEN

***volgens artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° van de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)***

Gemeente Oirschot

Afdeling Omgeving en afdeling Maatschappij

Team Vergunningen, team Ruimtelijke Ontwikkeling en team Preventie & Handhaving

Auteurs: Martijn Groenestein, Judith Klinkenberg en Kristel van der Heyden

Versie: juni 2011

Gewijzigd: februari 2012

1. Inleiding

1.1 Introductie

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat de dienstverlening voor de burgers en het bedrijfsleven centraal. Deze dienstverlening wordt verricht door de overheid.

De Wabo introduceert hiermee de omgevingsvergunning op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij heeft de Wabo 25 verschillende vergunningen geïntegreerd. Een burger vraagt één vergunning aan voor verschillende activiteiten zoals bouwen, slopen, lozingen, natuur en milieu. De uitgangspunten van de Wabo zijn:

- Een vergunningaanvraag
- Een Omgevingsloket voor het aanvragen van de vergunning
- Een procedure voor de vergunning
- Een bevoegd gezag voor de vergunningverlening
- Een handhavend bestuursorgaan
- Een rechtsbeschermingsprocedure

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor) (waarin de Wabo verder is uitgewerkt), geven het college van burgmeester en wethouders de mogelijkheid om zelf nadere regels te stellen over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning.

In het Bor staat onder meer voor welke activiteiten een omgevingsvergunning vereist is en welk bevoegd gezag een besluit neemt over de omgevingsvergunning. De hoofdregel is dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar het project in hoofdzaak wordt verricht, bevoegd is om op een aanvraag om een omgevingsvergunning te beslissen (art. 2.4 lid 1 Wabo).

Het Bor maakt een aantal uitzonderingen op de hoofdregel en geeft daarbij aan in welke gevallen het college van Gedeputeerde Staten of de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) bevoegd gezag is. Verder regelt het Bor de voorschriften die aan een aanvraag of aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Ook regelt het Bor de aanwijzing van adviseurs.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is om voor de activiteiten waarvoor het in beginsel mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen, regels vast te stellen om ongewenste situaties tegen te gaan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen volgens art. 2.4 lid 1 Wabo. Daarnaast is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beleidsregels te formuleren en vast te stellen. In deze beleidsregel staan mogelijkheden om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van art. 4 van Bijlage II van het Bor jo art. 4:81 lid 1 Awb. De vaststelling van een beleidsregel voor de toepassing van de vergunningsmogelijkheid heeft zijn voordelen voor zowel de burgers als voor de gemeente zelf. De burgers willen immers duidelijkheid. Bovendien kan het college van burgemeester en wethouders snel en eenvoudig vaststellen of zij meewerkt aan een dergelijk verzoek om een omgevingsvergunning. Daarnaast biedt de beleidsregel een kapstok. Door het vaststellen van een beleidsregel is het makkelijker om een beslissing op de omgevingsvergunning te motiveren.

Ook zorgt de beleidsregel voor een consequente besluitvorming. Met andere woorden , het vastgestelde beleid biedt duidelijkheid voor zowel de burger als voor het college van burgemeester en wethouders. Ook gaat de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning makkelijker, efficiënter en sneller.

Nota bene:

Het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van art. 4 van Bijlage II van het Bor betreft een bevoegdheid van het college en geen verplichting. Het verlenen van een omgevingsvergunning is immers maatwerk. Voorafgaand aan de verlening maakt het college van burgemeester en wethouders een belangenafweging. Het belang van de aanvrager wordt afgewogen tegenover de belangen van derden. Het belang van de aanvrager ligt voor de hand. Zijn of haar woongenot dan wel gebruiksgenot zal toenemen. Daartegenover staan de belangen van derden. Zij kunnen in hun belangen worden geschaad (derving woongenot, vermindering privacy, verminderde daglichttoetreding, waardevermindering eigendommen, belemmering uitzicht en eventuele privaatrechtelijke belangen). In elk concreet geval bekijkt het college van burgemeester en wethouders deze belangen. Het maken van aanspraak op beleidsregels houdt dus niet in dat de gemeente verzoeken altijd honoreert.

1.3 Procedure

Deze beleidsregel heeft ter visie gelegen, voorafgaand aan de inwerkingtreding. Dit betekent dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’ niet voor zienswijzen ter inzage hoeft te worden gelegd.

2. Begripsbepalingen

Aan huis verbonden beroepen:

Het beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning of bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Aansluitend terrein:

Het terrein dat fysiek en functioneel bij de woning behoort.

Agrarische nevenactiviteiten:

Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen.

Antenne- installatie:

Een installatie bestaande uit een antenne, antennedrager, de bedrading en de al dan niet in techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Antennedrager:

Een antennemast of ander constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Bebouwde kom:

Het gebied aangegeven op de kaart “indeling van het gebied van de gemeente” behorende bij de bouwverordening.

Bestemmingsplan:

Een door de gemeente opgesteld plan waarin staat aangegeven waarvoor de grond of gebouwen gebruikt mogen worden en bestaat uit o.a. een plankaart waarop per perceel valt af te leiden welke bestemming er op rust en regels die bepalen wat er wel en niet mag binnen deze 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.

Bouwwerk:

Elke 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.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

De categorie bouwwerken die niet vallen onder de definitie van een gebouw.

Bruto- vloeroppervlak:

Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Dakkapel:

Een opbouw op een hellend dak waarin en raamkozijn is opgenomen en voorzien is van zijwanden.

Dakopbouw:

Een ruimte of kamer of verdieping die op het dak wordt gebouwd.

Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling en verkoop en of leveren van goederen, niet zijnde motorbrandstoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Erfafscheiding:

De fysieke begrenzing van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel of van de openbare ruimte.

Evenement:

Al dan niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

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

Horeca- activiteiten:

Activiteiten gericht op het verstrekken van logies, dranken, maaltijden, en of geringe etenswaren voor het al dan niet gebruik ter plaatse en of het exploiteren van een zaalaccommodatie.

Infrastructuurle en openbare voorzieningen:

Tot algemeen nu beogende bouwwerken. Bouwwerken ten behoeve van een op het openbare netwerk aangesloten voorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

Mantelzorg:

Het bieden van een zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Recreatiewoning:

een als zodanig bestemd, recreatief woonverblijf waarvan de gebruikers slechts tijdelijk gebruik maken en hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

Vorgevelrooilijn:

De vorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan of de bouwverordening.

Seksinrichtingen:

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 seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub als dan niet in combinatie met elkaar.

Woning:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen, waarbij dit ook van toepassing is bij bedrijfswoningen.

3. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

De kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/ of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De goothoogte van een bouwwerk:

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

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.

Ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Peil:

- De gemiddelde hoogte van het aansluitend terrein;
- Indien in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan de te houden waterpeil).

4. Mogelijkheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning

4.1 Een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

4.1.1 Algemeen

Bij deze categorie bouwwerken geldt de algemene voorwaarde dat het aantal woningen zoals in het bestemmingsplan beschreven gelijk blijft. Als dit niet het geval is, werkt het college van burgemeester en wethouders niet mee aan een verzoek om een omgevingsvergunning.

4.1.2 Binnen de bebouwde kom

De wetgever benoemt geen specifieke voorwaarden aan de hand waarvan het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning kan verlenen.

4.1.2.1 Beleidsregel

Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijkingen van het bestemmingsplan toestaan, mits deze van een goede motivering zijn voorzien en als de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het op de grond staand bijbehorend bouwwerk bevindt zich niet vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- De bouwhoogte van carports en overkappingen maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 meter;
- Het bebouwingspercentage van het erf, behorende bij het hoofdgebouw, buiten het bouwvlak mag, inclusief de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan, maximaal 50 % bedragen, tot een maximum van 150 m²;
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- De afwijking zich verhoudt c.q. past in het beeldkwaliteitsplan (indien van toepassing).

Opbouwen op garage/ bergingen bij twee- onder- een- kapwoningen

Het college van burgemeester en wethouders kan toestaan dat een woning wordt uitgebreid door een opbouw boven de aangebouwde garage/ berging, als de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De garage/ berging ligt ten minste 2,5 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- De dakhelling van de opbouw is gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- De bouw- en goothoogte reiken tot ten hoogste 1,5 meter onder de bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw;
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- De raampartijen, indien aanwezig, liggen in het dakvlak (een dakkapel is niet toegestaan).

Bij de beoordeling van verzoeken om een omgevingsvergunning nemen wij in beginsel de in dit artikel genoemde beleidsregels als toetsingskaders in acht. Wij maken een uitzondering op deze beleidsregels als:

- Sprake is van een in artikel 4 van Bijlage II van het Bor genoemd bouwwerk in strijd met de beleidsregels, dat voldoet aan een ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan;
- Sprake is van de uitbreiding van een woning in de bebouwde kom, die door een afwijkende feitelijke situatie niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, maar wel valt binnen de reikwijdte van artikel 4 van Bijlage II van het Bor. In dergelijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een grotere oppervlakte, goot- of bouwhoogte, bouwdiepte, dakhelling of een afwijkende situering dan op grond van de beleidsregels is toegestaan.
- De afwijking zich verhoudt c.q. past in het beeldkwaliteitsplan (indien van toepassing).

Voorbeeld: iemand wil zijn woning uitbreiden binnen de bebouwde kom. Bij deze uitbreiding is er sprake van een afwijkende situatie van het bestemmingsplan en de beleidsregel. Het bestemmingsplan laat bij de uitbreiding van een woning namelijk een afstand van minder dan 0,50 meter toe tot aan de perceelgrens. Hierdoor blijft een ondoelmatig restperceel over. Artikel 4 van Bijlage II van het Bor maakt het mogelijk om op deze manier de woning uit te breiden. In zulke gevallen kunnen wij maatwerk leveren.

Omgevingsvergunning voor bebouwingsvoorschriften

Uitgangspunt is dat slecht een omgevingsvergunning wordt verleend aan de hand van de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan en niet van de doeleindenomschrijving. Dit betekent dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden met een specifieke woonbestemming (niet zijnde een recreatieverblijf), dan wel een hieraan gerelateerde bestemming (bijvoorbeeld tuinen en erven). Indien de feitelijke situatie dit vereist, kan aan een verzoek toch medewerking worden verleend indien het verzoek vergezeld gaat van een positief stedenbouwkundig advies van het team Ruimtelijke Ontwikkeling.

4.2 Een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

4.2.1 Algemeen

Een belangrijke voorwaarde bij de bijbehorende bouwwerken is dat het aantal woningen gelijk blijft. Dit volgt uit artikel 5 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het college van burgemeester en wethouders verleent anders geen medewerking aan de omgevingsvergunning. Afwijkingen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom

Voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom kan in afwijking van de geldende regels en voorschriften uit het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend. Artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht stelt hieraan wel een aantal eisen. Het bijbehorende bouwwerk moet aan de volgende eisen voldoen:

- Het bijbehorende bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- De oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt niet meer dan 150 m²;
- Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk leidt niet tot dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% bebouwd wordt;

- De oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

4.2.3 Beleidsregel

Het college van burgemeester en wethouders staat afwijkingen van de regels en voorschriften uit het geldende bestemmingsplan ‘‘Buitengebied’’ niet toe voor uitbreidingen van bijbehorende bouwwerken bij woonfuncties. Het college van burgemeester en wethouders verleent in deze gevallen geen omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan slechts afwijken van deze beleidsregel als er sprake is van één van deze gevallen:

- De oppervlakte van de uitbreiding van het bijbehorende bouwwerk bij niet-woonfuncties mag niet groter zijn dan 150 m², buiten hetgeen het bestemmingsplan reeds toestaat;
- Het uitbreiden van bijbehorende bouwwerken bij bestaande bedrijven heeft niet tot gevolg dat het bouwvlak voor meer dan 50% bebouwd wordt;
- De oppervlakte van het bouwvlak dat op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
- De afwijking verhoudt zich c.q. past in het beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan (indien van toepassing);
- Geen onevenredige hinder of belemmering opwerpt ten aanzien van omliggende gronden en gebouwen;
- Er wordt geen omgevingsvergunning verleend voor aanvragen met betrekking tot bouwwerken buiten het bouwvlak.

4.2.4 Toelichting

Op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De bepalingen uit artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn echter te ruim geformuleerd. Daarom hanteert het college van burgemeester en wethouders bij bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom de regels en voorschriften uit het bestemmingsplan ‘‘Buitengebied’’. Afwijken van het bestemmingsplan is dus niet mogelijk woonfuncties. Afwijken van de regels en voorschriften uit het bestemmingsplan is alleen mogelijk als de aanvraag voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Dit om ongewenste situaties te voorkomen.

4.3 Een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening

4.3.1 Algemeen

Over deze bouwwerken bepaalt artikel 4 van Bijlage II van het Bor dat:

- Het gebouw niet hoger mag zijn dan 5 meter;
- Het brutovloeroppervlak niet groter mag zijn dan 50 m².

4.3.2. Beleidsregel

Het college van burgemeester en wethouders streeft naar een integratie van nutsvoorzieningen in de bestaande bebouwing dan wel opname in de nieuwe bebouwing. Als dit onevenredig bezwarend is voor de aanvrager dan staat het college van burgemeester en wethouders solitaire bebouwing toe. Artikel 2 lid 18 sub a van Bijlage II van het Bor (vergunningsvrije bouwwerken) biedt echter voldoende mogelijkheden, zodat het college van burgemeester en wethouders terughoudend omgaat met het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

4.4.1 Algemeen

Over dit type bouwwerken bepaalt artikel 4 van Bijlage II van het Bor dat:

- Het bouwwerk niet hoger mag zijn dan 10 meter;
- Het oppervlak niet groter mag zijn dan 50 m².

4.4.2 Beleidsregel

De maximale toegestane hoogte voor op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Bor voor bouwvergunningsvrije erfafscheidingen, zijnde 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn moet normaliter toereikend zijn. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders de vergunningsmogelijkheid niet voor erfafscheidingen toepast. Een uitzondering geldt voor erfafscheidingen en andere geluidwerende voorzieningen als deze tot doel hebben om de binnengeluidswaarde van geluidgevoelige bestemmingen te laten voldoen aan de wettelijke eisen.

Daarnaast achten wij de hoogteregeling uit het bestemmingsplan in beginsel voldoende toereikend. Voor percelen gelegen op straathoeken geldt, dat de erfafscheidingen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten zijn gelegen. Voor erfafscheidingen in het buitengebied en op landelijke percelen geldt een maximale hoogte van 2 meter. De erfafscheidingen voorzien hierbij in een open constructie. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de landschappelijke inpassing van de erfafscheidingen.

4.5 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw

4.5.1 Algemeen

Artikel 4 van Bijlage II van het Bor geeft hiervoor geen voorwaarden.

4.5.2 beleidsregel

Voor zover het gaat om dakkapellen die niet vallen onder het bepaalde in de artikelen 2 (achterzijde) en 3 (voorzijde, mits geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn) van Bijlage II van het Bor, sluit het college van burgemeester en wethouders aan bij de door de raad vastgestelde Welstandsnota Oirschot en een eventueel van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan.

4.6 Een antenne- installatie

4.6.1 Algemeen

Over dit type bouwwerken bepaalt artikel 4 van Bijlage II van het Bor dat de bouwhoogte van de antenne niet meer mag zijn dan 40 meter.

4.6.2 Beleidsregel

Voor de bouw van antenne- installaties voor GSM en UMTS wordt verwezen naar de gemeentelijke antennebeleid. Voor overige (solitaire) antennes zijn er al voldoende mogelijkheden beschreven in artikel 2 van Bijlage II van het Bor (bouwvergunningsvrije bouwwerken). Er zijn voldoende mogelijkheden voor het oprichten van antenne- installaties. Er is geen reden om extra mogelijkheden voor een vergunning te bieden.

4.7 Het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen

4.7.1 Algemeen

Artikel 4 van Bijlage II van het Bor bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen voor evenementen:

- Met een maximum van drie evenementen per jaar;
- Voor een duur van maximaal 15 dagen per evenement, daaronder begrepen het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

4.7.2 Beleidsregel

Een algemene beleidsregel voor deze omgevingsvergunning is niet aan de orde. Voor zover een mogelijkheid niet geregeld is in het bestemmingsplan, bekijkt het college van burgemeester en wethouders de evenementen per geval afzonderlijk. Het college van burgemeester en wethouders verleent geen omgevingsvergunning als hierdoor een onaanvaardbare hinder optreedt voor naastgelegen percelen, als de openbare- en verkeersveiligheid in het geding komt en als de parkeervraag onvoldoende gewaarborgd is.

4.8 Het gebruik van bouwwerken

4.8.1 Algemeen

Over gebruikswijzigingen binnen de bebouwde kom bepaalt artikel 4 van Bijlage II van het Bor dat:

- De gebruikswijziging moet plaatsvinden in de bebouwde kom;
- Het gebruik niet meet omvat dan een brutovloeroppervlak van 1500 m².
- Het aantal woningen moet gelijk blijven.

4.8.2 Beleidsregel

Het college van burgemeester en wethouders kan een wijziging in het gebruik toestaan mits:

- De oppervlakte van het gewijzigde gebruik niet meer omvat dan een brutovloeroppervlak van 500 m²;
- De milieubelasting niet onevenredig toeneemt;
- Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- De activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- Er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven;
- Het aantal woningen gelijk blijft;
- er geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaatsvindt, tenzij die uitbreidingsmogelijkheid volgens het bestemmingsplan is toegestaan;
- Geen strijdigheid met het geldend beleid zoals onder andere vastgelegd in visies, bestemmingsplannen en nota's ontstaat.

Het college van burgemeester en wethouders kan ook een omgevingsvergunning verlenen voor in pandige bouwactiviteiten.

De in de gemeente vastgestelde bestemmingsplannen geven voor veel gebruiksactiviteiten als voldoende flexibiliteit. Daarom verleent het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning als sprake is van de volgende activiteiten:

- (agrarische) nevenactiviteiten
- Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten
- Mantelzorg
- Seksinrichtingen
- Detailhandel
- Horeca- activiteiten
- Bed & Breakfast

Tenzij het gebruik past binnen het geldende beleid zoals vastgesteld in visies, bestemmingsplannen en nota's.

4.9 Het gebruik van recreatiewoningen voor bewoning

4.9.1 Algemeen

Over dit type bouwwerken bepaalt artikel 4 van Bijlage II van het Bor dat:

- De aanvrager de recreatiewoning op 31 oktober 2003 als woning in gebruik moet hebben en onafgebroken heeft bewoond.

4.9.2 Beleidsregel

Het college van burgemeester en wethouders kan de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en diens met name genoemde meerderjarige huisgenoten verlenen die er ook sinds 31 oktober 2003 onafgebroken moeten hebben gewoond. De omgevingsvergunning is niet overdraagbaar en vervalt zodra deze personen de bewoning hebben beëindigd. Uitzonderingen op deze beleidsregel zijn niet mogelijk. Bewoning mag niet in strijd zijn met de bij of

krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels.

4.10 Cumulatiebepaling

Artikel 4 van Bijlage II van het Bor moet als volgt worden toegepast:

- Als er in een onderdeel van de artikelen een maximum is gesteld (voor wat betreft oppervlakte), is toepassing van dit onderdeel in zijn geheel of in delen mogelijk tot eenmaal het maximum;
- In het geval van het na elkaar toepassen van verschillende onderdelen van de artikelen op hetzelfde bouwperceel is geen sprake van cumulatie.

4.11 Hardheidsclausule

4.11.1 Algemeen

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht mag het college van burgemeester en wethouders niet van de beleidsregel afwijken, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Medische of andere niet- medische noodzaak

De praktijk leert dat bouwkundige afwijkingen die op niet- ruimtelijke grondslagen zijn gebaseerd (medische noodzaak, mantelzorg, etc.) meestal van blijvende aard zijn. In die gevallen is het van belang dat een stedenbouwkundige beoordeling aantoonst dat de afwijking duurzaam stedenbouwkundig inpasbaar is (dus ook na de noodzaak mogelijk blijft). In geval dat het een vrijstaand bijgebouw betreft, is bewoning nooit permanent toegestaan.

4.11.2 Afwijken

het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de ‘‘Beleidsregel omgevingsvergunning kruimelgevallen’’. Bij toepassing van deze hardheidsclausule moet de aanvrager motiveren waarom afgeweken moet worden van het gangbare beleid voor de toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Mogelijke redenen om af te wijken zijn (niet uitputtend):

- Een woningaanpassing in het kader van de WVG/ WMO;
- Wanneer toepassing van het beleid door de specifieke situatie en/ of omstandigheden ter plaatse onredelijk is;
- Als de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid op grond van structuurvisie of stedenbouwkundige eisen.

Daarbij moet aangetoond worden:

- Waarom de afwijking van het gangbare beleid noodzakelijk is (is het bijvoorbeeld een aanpassing);
- Waarom niet volstaan kan worden met de mogelijkheden die het gangbare beleid biedt (o.a. waarom moet de uitbreiding zo groot of op die plaats waardoor het niet past binnen het gangbare beleid);
- Dat de afwijking van het gangbare beleid geen belemmeringen oplevert voor de omgeving (verkeer, milieu, etc.);
- Dat het een duurzaam, stedenbouwkundig verantwoorde oplossing is.

Voor de beoordeling van een verzoek over de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de beleidsmatige mogelijkheid/ gewenstheid wint het college advies in van het team Ruimtelijke Ontwikkeling. Om de medische noodzaak vast te stellen wint het college advies in van het Centrum Indicatiestelling Zorg of het Lokaal Loket in Oirschot.

4.12 Citeerbepaling

Deze beleidsregel wordt aangehaald als “Beleidsregel omgevingsvergunning kruimelgevallen”.