

Gemeente Soest

Buitenplanse afwijkingen

Beleidsregels voor de toepassing van buitenplanse afwijkingen

April 2013

Kenmerk 0342-13-T01

Projectnummer 0342-13

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Juridische status van de beleidsregels	1
1.4.	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2.	Wettelijk kader	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Vergunningplicht	3
2.3.	Buitenplanse afwijkingen en het nut van gemeentelijk beleid	4
2.4.	Overleg met de burens	5
2.5.	Procedure	5
2.6.	Planschade	5
2.7.	Afwegingen	6
Hoofdstuk 3.	Juridische opzet	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Beleidsregels	7

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan bepaalt hoe gronden bebouwd, ingericht en gebruik mogen worden. Aanvragen om te bouwen worden getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Kern van deze wet is dat de verschillende noodzakelijke vergunningen en toestemmingen zijn gebundeld in één omgevingsvergunning. In totaal 25 verschillende vergunningen (bijvoorbeeld: bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning, aanlegvergunning, kapvergunning, enzovoort) en toestemmingen, die voorheen nodig konden zijn voor het uitvoeren van een project, zijn vervangen door de omgevingsvergunning.

Gelijktijdig met de Wabo is het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Het Bor is een inhoudelijke uitwerking van de Wabo en bevat onder meer regels met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen.

Het Bor gaat onder meer in op aanvragen om een omgevingsvergunning die bij de gemeente worden ingediend voor bouwplannen of gebruik dat niet in het bestemmingsplan past. Op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, dient zo'n aanvraag om te bouwen en/of in te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan te worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de zogenaamde planologische kruimelgevallen, is het op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Bor mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ontheffing was de opvolger van de vrijstelling op basis van artikel 19, derde lid, WRO.

Met het oog op de rechtsgelijkheid van de aanvragers werden hiervoor de "Beleidsregels voor de toepassing van buitenplanse ontheffingen in de Gemeente Soest" gehanteerd, die op 27 oktober 2009 door burgemeester en wethouders zijn vastgesteld.

In verband met de gewijzigde wettelijke basis vervangen deze beleidsregels, de beleidsregels die op 27 oktober 2009 door burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Hierbij zijn tevens enkele inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd. Voor het overige zijn in deze beleidsregels de uitgangspunten uit het verleden waar mogelijk gehandhaafd.

1.2. Doelstelling

Deze beleidsregels zijn opgesteld om te komen tot een rechtmatige en doelmatige uitoefening van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo j° artikel 4 van Bijlage II van het Bor.

1.3. Juridische status van de beleidsregels

Deze beleidsregels vallen onder de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Aangezien het college van burgemeester en wethouders bevoegd is artikel 4 van bijlage II van het Bor toe te passen, kan -in overeenstemming met artikel 4:81 Awb- het beleid door burgemeester en wethouders worden vastgesteld omdat dit bestuursorgaan volgens de Wabo bevoegd is om omtrent de bedoelde afwijkingen te beslissen. In artikel 4:82 Awb is bepaald dat een besluit

kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar een vaste gedragslijn die is neergelegd in een beleidsregel. Om juridisch sluitende grondslag voor de toepassing van artikel 4 van bijlage II Bor te krijgen zal deze nota in overeenstemming met de procedure als bedoeld in hoofdstuk 3.4 Awb worden vastgesteld.

Dit betekent dat de nota voordat hij wordt vastgesteld, voor een periode van zes weken ter inzage zal worden gelegd en er zienswijzen tegen kunnen worden ingediend. De eventueel zienswijzen worden meegenomen in de definitieve vaststelling van het beleid.

Tegen de vaststelling van het beleid staat geen bezwaar of beroep open.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een aantal algemene aspecten van de toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor aan bod. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsregels voor de toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor artikelsgewijs toegelicht.

Hoofdstuk 2. Wettelijk kader

2.1. Algemeen

Tot de inwerkingtreding van de Wabo was het afwijken van de voorschriften uit een bestemmingsplan geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) of Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Onder de huidige wetgeving is de Wabo de wettelijke basis voor de planologische afwijkingmogelijkheden.

2.2. Vergunningplicht

Artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo bepalen dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10, lid 1 sub c Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

In artikel 2.10, lid 2 Wabo is bepaald dat een aanvraag om een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan, tevens moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo. Zo'n aanvraag moet worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 2.10, lid 2 Wabo vereist dat de aanvraag door het bevoegde gezag wordt getoetst aan artikel 2.12 Wabo. Een eventuele afwijzing van de aanvraag voor het bouwen zal dan ook de motivering moeten bevatten waarom geen medewerking aan het bouwplan wordt verleend door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo.

Artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo dient in samenhang te worden gelezen met artikel 2.12 Wabo. Artikel 2.12 Wabo biedt de mogelijkheid om bij strijd met het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verlenen voor de in dat artikel genoemde gevallen. In artikel 2.12, lid 1, sub a Wabo wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende mogelijkheden tot afwijking:

- binnenplanse afwijking;
- buitenplanse afwijking
- projectafwijking.

Daarnaast bevat artikel 2.12, lid 2 Wabo de mogelijkheid voor een tijdelijke afwijking.

Van binnenplanse afwijkingen is sprake indien de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van in het bestemmingsplan (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro) opgenomen regels om af te wijken.

Bij de buitenplanse afwijking kan de omgevingsvergunning worden verleend voor gevallen die bij AMvB zijn aangewezen. Die AMvB is het Besluit omgevingsrecht (Bor). In verband hiermee bevat artikel 4 van Bijlage II de zogenoemde planologische kruimellijst.

Een projectafwijkingsbesluit wordt verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Tot de inwerkingtreding van de Wabo werd hiervoor een projectbesluit genomen (ontheffing op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening). Deze ontheffing was de opvolger van de artikel 19-procedure.

Deze beleidsregels beperken zich tot de tweede categorie: buitenplanse afwijkingen

2.3. Buitenplanse afwijkingen en het nut van gemeentelijk beleid

De verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 4 van Bijlage II¹ van het Bor is een bevoegdheid van het college, dus geen verplichting. Slechts in de in dat artikel bepaalde gevallen is het verlenen van een 'omgevingsvergunning voor strijdigheid met het bestemmingsplan' mogelijk.

Voor elk verzoek om een omgevingsvergunning dat het college ontvangt, geldt dat er een belangenafweging in het afzonderlijke geval dient te worden gemaakt. Zowel het besluit tot de verlening als de afwijzing dient te worden gemotiveerd, tenzij het gemeentebestuur binnen de wettelijke kaders beleidsregels vaststelt. De aanwezigheid van beleid heeft tot gevolg dat bij dergelijke verzoeken voor de toelaatbaarheid kan worden verwezen naar het beleid. Oftewel, de toe- of afwijzing hoeft niet telkens uitgebreid te worden gemotiveerd.

Met de aanwezigheid van beleid wordt bovendien eenduidigheid en een gelijke behandeling van gelijke gevallen bewerkstelligd. De onderliggende notitie vormt het beleid van de gemeente Soest voor situaties die veelvuldig voorkomen. Ditzelfde beleid wordt overigens, zoveel als mogelijk, in nieuwe bestemmingsplannen verwerkt.

Met nadruk wordt nogmaals gesteld dat deze notitie ziet op situaties die veelvuldig in Soest voorkomen. Het Bor biedt ook voor andere situaties de mogelijkheid tot de verlening van omgevingsvergunningen. Voor de gevallen waar wel in het Bor over wordt gesproken, maar niet in deze notitie geldt dat er een gemotiveerde afweging per geval dient te worden gemaakt.

Ten slotte geven beleidsregels inzicht in de wijze waarop het college een verzoek om afwijking beoordeelt. Transparantie van besluitvorming geeft het overheidshandelen meer legitimiteit en draagt bij aan de rechtszekerheid.

¹ Artikel 4 van Bijlage II van het Bor heeft niet alleen betrekking op het gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan, maar ook op het bouwen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 4 van Bijlage II van het Bor is alleen van belang voor de vergunningplicht van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Als een bouwactiviteit is genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Bor, dan doet dat niet af aan de vergunningplicht voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo.

2.4. Overleg met de buren

De verlening van een omgevingsvergunning is zoals eerder gesteld een bevoegdheid en geen verplichting van het college van burgemeester en wethouders. Uit de Algemene wet bestuursrecht volgt dat in dergelijke gevallen een afweging van alle betrokken belangen, dus ook die van eigenaren en gebruikers van belendende percelen, moet worden gemaakt. Zeker in dit soort gevallen is het raadzaam dat degene die de omgevingsvergunning wenst, voorafgaand aan de indiening van het verzoek, overleg pleegt met de buren

2.5. Procedure

De procedure ter voorbereiding van een omgevingsvergunning voor bouwen, die kan worden verleend op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Bor, volgt, gelet op paragraaf 3.2 Wabo, de reguliere procedure². Hiervoor staat een termijn van 8 weken. Deze omgevingsvergunning wordt niet voorbereid met de algemene openbare voorbereidingsprocedure zoals omschreven in afdeling 3.4 Awb.

Conform de procedureregels, de artikelen 3.7, 3.8 en 3.9, zal de aanvraag, die aanleiding is voor het verzoek om afwijking, worden gepubliceerd op de hiervoor gebruikelijke wijze. Binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag zal een beslissing worden genomen door het bevoegd gezag. Het is mogelijk dat de termijn eenmaal met ten hoogste zes weken wordt verlengd. Dit besluit tot verlenging dient bekend gemaakt te worden.

Als de wettelijke termijn wordt overschreden, dan ontstaat er een van rechtswege verleende vergunning. Bij vergunningaanvragen voor zaken die in strijd zijn met het bestemmingsplan ligt de grens voor het ontstaan van een van rechtswege verleende vergunning bij de maximale mogelijkheden die de kruimellijst biedt (artikel 4 bijlage II van de Bor).

2.6. Planschade

In hoofdstuk 6 van de Wro is een planschaderegeling opgenomen. Ook als het planologische regime wijzigt door een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan schade ontstaan. Omliggende percelen kunnen minder waard worden door bijvoorbeeld een afname van het woongenot. Eigenaren van omliggende percelen kunnen een aanvraag indienen bij de gemeente voor een tegemoetkoming in de schade.

Onder de Wro komt een deel van de schade in aanmerking voor vergoeding. De wetgever gaat er van uit dat een deel van de schade valt onder het normaal maatschappelijk risico. In artikel 6.2 Wro is bij indirecte planschade een forfaitair normaal maatschappelijk risico opgenomen van 2% van de waarde van een onroerende zaak of van het gederfde inkomen. In relatie tot de schadeveroorzakende overheid blijft dit deel van de schade voor rekening van de benadeelde en niet in aanmerking komt voor vergoeding.

² Alleen indien de zogenoemde buitenplanse afwijking is aangevraagd in combinatie met een of meerdere activiteiten genoemd in artikel 3.10 van de Wabo, dan is de uitgebreide procedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Voordat de gemeente een omgevingsvergunning verleent voor planologisch strijdig gebruik, sluit zij normaal gesproken een schadevergoedingsovereenkomst. In de schadevergoedingsovereenkomst verplicht de aanvrager van een dergelijke omgevingsvergunning zich om -eventueel- uit te betalen schade aan de gemeente te vergoeden.

2.7. Afwegingen

Het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het is derhalve geen verplichting. Uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) volgt dat in dergelijke gevallen een afweging van alle betrokken belangen, dus ook die van eigenaren en gebruikers van belendende percelen, moet worden gemaakt.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

- niet wordt voldaan aan de voorwaarden als omschreven in deze notitie; en
- vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren bestaan; en/of
- de welstandscommissie een negatief advies heeft uitgebracht dat door het college van burgemeester en wethouders wordt onderschreven; en/of
- de gewenste bebouwing/ het gewenste gebruik in onredelijke mate bezwarend is voor de naastgelegen percelen c.q. de eigenaren/ gebruikers ervan.

De omgevingsvergunning wordt wel verleend indien er vanuit stedenbouwkundig oogpunt volgens het college tegen een verzoek/aanvraag tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in de onderliggende notitie geen bezwaar bestaat en wanneer er wordt voldaan aan de beleidsregels.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor een situatie waarvoor in het Bor een regeling is opgenomen, maar die niet in deze beleidsregels wordt genoemd, geldt dat er een afweging per geval zal worden gemaakt.

In artikel 4:84 van de Awb wordt bepaald dat het bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsregel handelt, 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. Uit deze bepaling vloeit voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om van de beleidsregel af te wijken (dit wordt de inherente afwijkingsmogelijkheid genoemd). De mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken kan slechts in bijzondere omstandigheden gehanteerd worden. Afwijken is mogelijk en geboden indien de strikte naleving van de beleidsregel, gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling, in het concrete geval niet nodig is en bovendien een onevenredig nadeel voor de belanghebbenden zou opleveren.

Te denken valt hierbij aan de gevallen waarin er sprake is van een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Ook die gevallen waarbij er eerdere bouwwerken in de straat op identieke wijze zijn vergund en uitgevoerd, de zogenaamde precedentwerking, is individuele beoordeling denkbaar.

Hoofdstuk 3. Juridische opzet

3.1. Algemeen

Deze beleidsregels voor toepassing van buitenplanse afwijkingen zijn op een vergelijkbare manier opgezet als recente bestemmingsplannen. Ook in de redactie is waar mogelijk aangesloten op die bestemmingsplannen.

In die recente bestemmingsregels is bij woningen *binnen de bebouwde kom* een regeling opgenomen die ruime mogelijkheden biedt om bijbehorende bouwwerken bij woningen te realiseren. Deze regeling is overgenomen in deze beleidsregels (artikel 3). Dit betekent dat deze beleidsregels geen extra bebouwingsmogelijkheden bieden bij woningen in de meest recente bestemmingsplannen. Een vergelijkbare redenering geldt ook voor gebruikswijzigingen ten behoeve van een beroep of een bedrijf aan huis (artikel 5) en de bouw van kelders (artikel 7). In de oudere bestemmingsplangebieden zijn die regelingen minder ruim. Voor deze gebieden bieden deze beleidsregels wel mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. Door deze beleidsregels ontstaan voor alle situaties binnen de bebouwde kom van Soest voor deze onderwerpen dezelfde bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden.

Een vergelijkbare redenering gaat op voor het gebied *buiten de bebouwde kom*. De gemeente Soest heeft in april 2013 het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied ter visie gelegd dat naar verwachting voor 1 juli 2013 wordt vastgesteld. Ook de regeling in dit bestemmingsplan kent ruime mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Omdat voor deze regeling een zorgvuldige afweging is gemaakt in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan, is een aanvullende regeling in deze beleidsregels niet noodzakelijk. Deze beleidsregels omvatten daarom geen regeling voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom.

3.2. Beleidsregels

Artikel 1 omvat de gehanteerde begrippen. Deze zijn in principe identiek aan de begrippen in recente bestemmingsplannen. De redactie van een aantal begrippen is aangepast aan de SVBP-2012. De SVBP-2012 bevat voor een aantal begrippen verplichte definities voor bestemmingsplannen. Om geen begripsverwarring te creëren zijn deze definities overgenomen. Voor de wijze van meten in artikel 2 geldt een vergelijkbare redenering. Ook hier is de verplichte redactie uit de SVBP-2012 gehanteerd.

Bijbehorend bouwwerken binnen de bebouwde kom (artikel 3) aan de zij- en achtergevel mogen zowel binnen als buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen. Het aantal m² bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd. Ter bescherming van de bezonning van naastgelegen percelen mag van bijbehorende bouwwerken geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52° met de horizon omhooglopen.

Ook voor de voorgevel zijn in bepaalde gevallen bijbehorende bouwwerken aanvaardbaar. Het gaat daarbij erkers en om bouwwerken op open ruimten tussen de voorgevel en de voor de voorgevel gesitueerde bergingen. In deze beleidsregels zijn voor dergelijke bouwwerken maatvoeringseisen opgenomen.

Artikel 4 omvat bepalingen met betrekking tot gebruikswijzigingen bij woningen binnen de bebouwde kom. Lid 4.1 bepaalt dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

In lid 4.2 zijn regels opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. In een bijlage is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsactiviteiten hieronder worden aangemerkt. Zelfstandige detailhandel en horeca zijn in ieder geval uitgesloten. De uitoefening van deze beroeps- en bedrijfsactiviteiten is onder een aantal voorwaarden zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in de bijbehorende bouwwerken. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bouwwerken. Daarnaast zijn voorwaarden geformuleerd met betrekking tot verkeersaantrekkende werking en reclame-uitingen. Tenslotte dient het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner te worden uitgeoefend en er mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn.

In artikel 5 zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Erfafscheidingen zijn in een aantal gevallen vergunning vrij. Lid 5.1 omvat hier een aanvulling op omdat in een aantal gevallen daar behoefte aan blijkt. Voor achtertuinen die grenzen aan het openbare gebied is gezocht naar een oplossing, die enerzijds recht doet aan de behoefte om de afscheiding op de erfgrans te plaatsen en inkijk te verhinderen, en anderzijds de groene aanblik van de openbare ruimte te bevorderen. Deze oplossing houdt in dat boven de twee meter afscherming is verboden, tussen een en twee meter hoog is een rasterwerk toegestaan en voor de onderste meter is afscheiding zonder meer toegestaan. Weliswaar is het laten begroeien van het rasterwerk niet af te dwingen, maar het is in het belang van de aanvrager om het rasterwerk te dichten om inkijk tegen te gaan. Het raster mag overigens door een minimale constructie van verticale penanten, kolommen of palen worden ondersteund.

Ten behoeve van dakterrassen mogen op grond van lid 5.2 open (spijlen) hekwerken worden gebouwd met een maximale hoogte van 1,1 meter.

Het hobbymatig houden van paarden past op grond van de jurisprudentie binnen de functie wonen. Een paardenbak daarentegen niet zonder meer. Omheining en verlichting zijn in ieder geval niet vergunningvrij. Voor zover een paardenbak op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, is op grond van lid 5.3 bij paardenbakken verlichting toegestaan. Uitzondering hierop vormen paardenbakken op gronden in of die grenzen aan kwetsbare natuurgebieden, tenzij is aangetoond dat er geen onevenredige hinder voor de aanwezige natuurwaarden ontstaat. Daarnaast zijn omheiningen tot 1,5 meter toegestaan.

Artikel 6 bepaalt dat binnen de bebouwde kom dakkapellen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan het bepaalde in de welstandsnota van de gemeente Soest of indien er een positief advies door de welstandscommissie wordt gegeven.

Artikel 7 bevat regels over onderkeldering van gebouwen. Kelders zijn uitsluitend toelaatbaar als die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huis-houdelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

In artikel 8 is een regeling voor het plaatsen van antennes ten behoeve van telecombedrijven opgenomen. De beleidsregels hebben met name betrekking op de maatvoering. De masten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen. Bij de plaatsing van een antenne-installatie is het uitgangspunt dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit technisch rapport blijkt dat dit niet mogelijk is;

Per aanvraag moet een afweging gemaakt worden waar de mast, met het oog op een goede inpassing, het beste geplaatst kan worden, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd:

- op bestaande hoge gebouwen (geen monument) of bouwwerken (>12 meter) of
- bij een groep van gebouwen met een bedrijfsmatig, niet-historisch karakter, achter (de doorgetrokken lijn van) de naar de weg gekeerde gevel of
- sportterreinen of langs drukke wegen.

Ten slotte is in artikel 9 een aantal algemene beleidsregels opgenomen. Lid 9.1 omvat een zogenaamde hardheidsclausule die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt om gemotiveerd af te wijken van deze beleidsregels indien strikte toepassing hiervan voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Anderzijds is het op grond van lid 9.2 mogelijk om in onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze regels, ook in andere gevallen af te wijken van deze beleidsregels, de zogenaamde inherente afwijking.

Tot slot bepaalt lid 9.3 dat Op een verzoek om afwijking dat is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden, het beleid van toepassing is zoals deze luidde voor de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij verzoeker de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Beleidsregels

Inhoudsopgave

Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Artikel 3	Bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom	7
Artikel 4	Gebruikswijzigingen bij woningen binnen de bebouwde kom	8
Artikel 5	Bouwwerken geen gebouw zijnde	9
Artikel 6	Dakkapellen	10
Artikel 7	Kelders	11
Artikel 8	Antennemasten	12
Artikel 9	Algemene beleidsregels	13

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- 1.1 aan- en uitbouw:
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.2 aansluitend terrein:
het terrein dat op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, zoals een op de kaart van het bestemmingsplan aangegeven begrensd bouwvlak of een begrensd bouwperceel.
- 1.3 achtererfgebied:
Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.4 achtergevel:
de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- 1.5 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 1.6 antennedrager:
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
- 1.7 antenne-installatie:
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- 1.8 bebouwde kom:
de op grond van de gemeentelijke bouwverordening vastgestelde bebouwde komgrenzen;
- 1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.10 bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
- 1.11 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 herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

- 1.12 begane grondbouwlaag:
de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.
- 1.13 beroep aan huis:
een beroep of het 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 en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.
- 1.14 Besluit omgevingsrecht (Bor):
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143.
- 1.15 bestaand:
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- 1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.17 bestemmingsplan:
het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, alsmede een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening of een beheersverordening, als bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.19 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.20 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.
- 1.21 bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
- 1.22 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.24 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

- 1.26 carport:
een vrijstaand bouwwerk, met maximaal twee gesloten wanden, dat bestemd is voor de stalling van auto's.
- 1.27 dakkapel:
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
- 1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.
- 1.29 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
- 1.30 evenement:
een voor het publiek toegankelijk, verplaatsbare, georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week.
- 1.31 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.32 hoofdbewoner:
degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.
- 1.33 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.34 horeca:
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
Tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.
- 1.35 internetwinkel:
de uitoefening van detailhandel, zonder de uitstalling ten verkoop, waarbij de goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand wordt gesteld.

- 1.36 kantoor:
een ruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.
- 1.37 kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.
- 1.38 maatvoeringsvlak:
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.
- 1.39 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.40 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.41 overkapping:
een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.
- 1.42 paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met eventueel een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.
- 1.43 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.44 peil:
a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter.
b. in andere gevallen:
de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, 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.
- 1.45 vlak:
een geografisch bepaald gebied.
- 1.46 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.47 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft

met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

- 1.48 voorgevelrooilijn:
de bouwgrens, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.
- 1.49 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.50 zijerf:
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
- a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
 - b. afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
 - c. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - d. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.
 - e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - f. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - g. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
 - h. de verticale bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
 - i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
 - j. de vloeroppervlakte van een gebouw:
binnen de afgewerkte omtrekwallen, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 m hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3 Bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom

- 3.1 Bijbehorende bouwwerken aan de zij- en achtergevel
 Betreffende (uitbreidingen van) bouwwerken zijn aanvaardbaar te achten, mits op betreffende uitbreidingen geen dakkapellen zijn geprojecteerd/ gesitueerd en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en 5 meter;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming "Wonen" en "Tuin" met een maximum van 150m²;
 - c. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52°. met de horizon omhooglopen.
- 3.2 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel
 Betreffende (uitbreidingen van) bouwwerken zijn aanvaardbaar te achten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
 - b. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
 - c. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
 - d. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
 - e. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 3.1 sub b.
- 3.3 Bijbehorende bouwwerken op open ruimten tussen de voorgevel en de voor de voorgevel gesitueerde bergingen
 Betreffende (uitbreidingen van) bouwwerken zijn aanvaardbaar te achten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de breedte van de uitbouw mag niet breder zijn dan de bestaande berging;
 - b. de goothoogte van de uitbouw mag niet hoger zijn dan de goothoogte van de bestaande berging;
 - c. de bouwhoogte van de uitbouw mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de bestaande berging;
 - d. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 3.1 sub b.

Artikel 4 Gebruikswijzigingen bij woningen binnen de bebouwde kom

4.1 Gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een beroep of bedrijf aan huis.

4.2 Gebruik van woning en bijbehorende bouwwerken voor een beroep of bedrijf aan huis

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
- b. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- c. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
- d. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 1;
- e. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
- g. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
- h. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

Artikel 5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

5.1 Erfafscheidingen

In het achtererfgebied waar op grond van artikel 2, lid 12, sub b, onder 3 van Bijlage II van het Bor geen vergunningvrije erfafscheiding is toegestaan, is deze ruimtelijk aanvaardbaar met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. voor de hoogte tussen 1 en 2 meter slechts een (te begroeien) rasterwerk is toegestaan, ondersteund door een minimale constructie van verticale penanten, kolommen of palen;
- c. tot 1 meter een gesloten erfafscheiding is toegestaan.

5.2 Hekwerken ten behoeve van dakterrassen

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn betreffende bouwwerken ruimtelijk aanvaardbaar te achten, mits het een open (spijlen) hekwerk betreft met een maximale hoogte van 1,1 meter.

5.3 Paardenbakken

Voor zover een paardenbak op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, gelden voor paardenbakken de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van verlichting mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat:
 - 1. geen lichthinder mag ontstaan buiten de paardenbak;
 - 2. verlichting niet is toegestaan op gronden in of die grenzen aan kwetsbare natuurgebieden, tenzij is aangetoond dat er geen onevenredige hinder voor de aanwezige natuurwaarden ontstaat;
- b. de hoogte van omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter en mits wordt voldaan aan het bepaalde in de welstandsnota van de gemeente Soest.

Artikel 6 Dakkapellen

6.1 Dakkapellen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er tegen betreffende (uitbreidingen van) bouwwerken op woningen in de bebouwde kom geen bezwaar, mits wordt voldaan aan het bepaalde in de welstandsnota van de gemeente Soest of indien er een positief advies door de welstandscommissie wordt gegeven.

Artikel 7 Kelders

7.1 Kelders

Betreffende bouwwerken zijn aanvaardbaar te achten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3,30 meter bedragen;
- b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en draagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1,00 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) berg ruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 8 Antennemasten

8.1 Antennemasten

Antennemasten zijn aanvaardbaar te achten mits:

- a. de maatvoering voldoet aan de volgende regels:
 1. de hoogte van een vrijstaande mast niet meer bedraagt dan 40 meter en het grondvlak niet groter is dan 100 m²;
 2. de hoogte van een mast op een gebouw niet meer bedraagt dan 6 meter;
 3. plaatsing van een mast op een gebouw is uitsluitend mogelijk indien het betreffende gebouw 15 meter of hoger is;
- b. tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. plaatsing in een invliegfunnel is niet toegestaan;
 2. het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
 3. bij plaatsing van een antenne-installatie is het uitgangspunt dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit technisch rapport blijkt dat dit niet mogelijk is;
 4. zendmasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen;
 5. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- c. per aanvraag moet een afweging gemaakt worden waar de mast, met het oog op een goede inpassing, het beste geplaatst kan worden, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd:
 1. op bestaande hoge gebouwen (geen monument) of bouwwerken (>12 meter) of
 2. bij een groep van gebouwen met een bedrijfsmatig, niet-historisch karakter, achter (de doorgetrokken lijn van) de naar de weg gekeerde gevel of
 3. sportterreinen of langs drukke wegen.

Artikel 9 Algemene beleidsregels

9.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling indien strikte toepassing van de in artikel 3 tot en met artikel 8 gegeven regels wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen, mits deze weigering gemotiveerd is.

9.2 Onvoorziene omstandigheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 Awb in onvoorziene omstandigheden met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° juncto artikel 4 Bor en in het bestemmingsplan, gemotiveerd afwijken van deze regels.

9.3 Toepassing beleid op eerdere verzoeken

Op een verzoek om afwijking dat is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden, is het beleid van toepassing zoals deze luidde voor de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij verzoeker de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Bijlage

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTJUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1