

Ruimtelijk Beleid

- 1 Inleiding
- 2 Belangrijke data
- 2 Beleidsregels voor afwijken van bestemmingsplan en beheersverordening
- 3 Beleidsregel beroep en bedrijf aan huis

Inleiding

In dit document “Ruimtelijk Beleid” zijn afzonderlijke beleidsregels die betrekking hebben op de ruimte ordening gebundeld. De eerste versie van deze beleidsbundel betreft alleen beleidsregels voor het afwijken van bestemmingsplan en beheersverordening en een beleidsregel voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Gaandeweg zullen andere beleidsregels met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden toegevoegd. Dit is ook één van de stappen die we zetten in de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Belangrijke data

Oorspronkelijke versie:

- vastgesteld d.d. 26 november 2013
- bekendmaking d.d. 4 december 2013
- inwerkingtreding d.d. 5 december 2013

Vigerende versie:

- vastgesteld d.d. 11 september 2018
- bekendmaking d.d. 3 oktober 2018
- inwerkingtreding d.d. 4 oktober 2018

College- en/of raadsbesluiten tot aanpassing van het beleidsdocument:

- 27 september 2012: besluit tot vaststelling "Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten" (reg. nr. B12.001477);
- d.d. 25 maart 2014: besluit tot het laten vervallen van artikel 6.1 (reg. nr.B.14.000449);
- d.d. 7 juli 2014: besluit tot aanpassing van artikel 3.1, leden 4 en 7 (reg. nr.B.14.001056)
- d.d. 26 augustus 2014: besluit dat heeft geleid tot invoeging nieuw lid aan artikel 3.1. Lid 8 is lid 9 geworden en nieuw lid 8 bepaalt dat ondanks strijd met beleidsregels toch vergunning kan worden verleend indien aanvraag in overeenstemming is met ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan (reg. nr.B.14.001223);
- 6 november 2014 beleidsnotitie "Huisvesting studenten gemeente Dronten" (reg. nr. B14.001283);
- 1 december 2015: besluit tot opname in Afwijkingenbeleid voornoemde beleidsnotities inzake arbeidsmigranten en studenten en tot gelijktijdige aanpassing van deze beleidsnotities op enkele onderdelen (reg. nr. B15.001697);
- 12 april 2016: besluit tot aanvulling hoofdstuk 1 met motivering betreffende de toevoeging van de motivering inzake de onwenselijkheid tot vaststelling van beleidsregels inzake een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo + toevoeging lid 10 aan artikel 3.1 inzake afwijkende regels omgevingsvergunning voor bepaalde tijd (reg. nr. B16.000869).
- 11 september 2018: algehele herziening. Belangrijkste wijzigingen: creëren van bundel Ruimtelijke Beleid in plaats van alleen Afwijkingenbeleid. Hierbij is het onderdeel uit artikel 8.1 van het Afwijkingenbeleid inzake beroep en bedrijf aan huis een zelfstandige beleidsregel geworden. Voorts is in artikel 8.3 het gebruik van bestaande gebouwen op bedrijfsterreinen geregeld (naar aanleiding van collegebesluit d.d. 17 april 2018, reg. nr. B18.001035) en zijn de bijzondere woonvormen in hoofdstuk 9 opgenomen.

Beleidsregels voor afwijken van bestemmingsplan
en
beheersverordening

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende opmerkingen	6
Hoofdstuk 2	Begrippenkader	
2.1	Algemeen	8
2.2	Definities	8
Hoofdstuk 3	Algemene regels	10
	Toelichting	11
Hoofdstuk 4	Bijbehorende bouwwerken	
4.1	Algemeen	
4.1	Bouwen vóór de voorgevel	13
4.2	Bouwen achter de voorgevel	13
4.3	Carport	13
4.4	Bouwen op een bedrijventerrein	14
4.5	Bouwen bij een bedrijfswoning	14
4.5	Ondergronds bouwen	14
4.6	Bouwen bij een recreatieverblijf	14
	Toelichting	15
Hoofdstuk 5	Bouwwerken, geen gebouw zijnde	
5.1	Erfafscheiding woning	17
5.2	Erfafscheiding bedrijventerrein	17
5.3	Overkapping met maximaal één wand	17
	Toelichting	18
Hoofdstuk 6	Dakkapellen en dakopbouwen	
6.1	Dakkapel	19
6.2.	Dakopbouw	
6.2.1	<i>Algemene regels</i>	19
6.2.2	<i>Op plat dak van een (bedrijfs)woning</i>	19
6.2.3	<i>Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door geveldoortrekking</i>	19
6.2.4	<i>Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door nokverhoging</i>	19
6.2.5	<i>Op een bijbehorende bouwwerk</i>	19
	Toelichting	20
Hoofdstuk 7	Antenne-installaties	22
	Toelichting	23
Hoofdstuk 8	Het gebruik van bouwwerken	
8.1	Bed- & Breakfast (B&B)	24
8.2	Kringloopwinkel	24
8.3	Bestaande gebouwen op een bedrijventerrein	24
	Toelichting	25
Hoofdstuk 9	Bijzondere woonvormen	
9.1	Algemene regels	27
9.2	Zelfstandige studentenwoning	27
9.3	Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in een reguliere woning binnen de bebouwde kom	28
9.4	Grootschalige accommodaties	28
9.5	Seizoensgebonden groepsaccommodaties voor tijdelijke arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom	28
9.6	Tijdelijke arbeidsmigranten in vrijkomende (agrarische) bedrijfswoning	29
9.7	Onzelfstandige kamerverhuur in een reguliere woning	29
9.8	Tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf	29
9.9	Gebruik van een reguliere woning als zorgwoning	30
	Bijlage I	31
	Toelichting	32

Hoofdstuk 1 Inleidende opmerkingen

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van artikel 2.1, eerst lid, onder a en c, Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten uit te voeren en/of gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Door middel van een omgevingsvergunning kan het met het bestemmingsplan of beheersverordening¹ strijdige bouwplan of gebruik worden toegestaan. De Wabo geeft hiertoe drie mogelijkheden:

1. binnenplanse afwijking,
2. reguliere buitenplanse afwijking op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor)
3. de uitgebreide buitenplanse afwijking (projectafwijkingbesluit).

Deze afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder resp. 1^o, 2^o en 3^o van de Wabo). Hieronder volgt een korte toelichting per categorie.

1. Wanneer een aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan, maar wel voldoet aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan voor afwijking (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) dan wordt in beginsel vergunning verleend.

2. Deze beleidsregels zijn ook van toepassing in het geval een activiteit valt onder artikel 3 van Bijlage II van het Bor. In dit artikel worden zonder vergunning een aantal bouwactiviteiten toegestaan. Het kan zijn dat de activiteit "bouwen" vergunningsvrij is, maar dat er wel een omgevingsvergunning vereist is voor afwijking van het gebruik van het bestemmingsplan. In beginsel zal omgevingsvergunning worden verleend, wanneer verlening van de vergunning geen strijd oplevert met de onderhavige beleidsregels.

Primair zien de onderhavige beleidsregels echter op met het bestemmingsplan strijdige situaties die vallen onder artikel 4 van Bijlage II van het Bor (de "kruimelgevallenlijst"). Wanneer dit het geval is en een aanvraag om omgevingsvergunning tevens voldoet aan onderhavige beleidsregels, wordt in beginsel medewerking verleend aan het verstrekken van de gevraagde omgevingsvergunning.

3. Wanneer met geen van de voornoemde afwijkingsmogelijkheden de strijd met het bestemmingsplan kan worden weggenomen, dan kan ten slotte nog omgevingsvergunning worden verleend door middel van een projectafwijkingbesluit. Voorwaarde voor verlening van een omgevingsvergunning op deze grondslag is dat het project geen strijd mag opleveren met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet daarom voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een aanvraag om een projectafwijkingbesluit wordt per concrete aanvraag beoordeeld. Een nader toetsingskader in de vorm van beleidsregels is niet wenselijk. Het is namelijk niet goed mogelijk om te voorzien welke projecten zullen worden aangevraagd en welke feiten en omstandigheden aan de orde zijn die in de overwegingen moeten worden betrokken voor het al dan niet meewerken aan de vergunningverlening.

Het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan door middel van verlening van een omgevingsvergunning betreft overigens een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en geen plicht.

¹ Wanneer hierna wordt gesproken over 'afwijking van een bestemmingsplan', moet daar tevens onder worden verstaan 'afwijking van een beheersverordening'.

Algemene wet bestuursrecht (Awb) en beleidsregels

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot de uitoefening van een aan dat bestuursorgaan toekomende bevoegdheid.

Door middel van het in deze beleidsregel geformuleerde beleid wordt duidelijkheid gegeven wanneer het college gebruik maakt van de bevoegdheid om van de regels van een bestemmingsplan af te wijken. De beleidsregels dienen daarmee de rechtszekerheid. Daarnaast zal ter motivering van een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning in veel gevallen kunnen worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregels.

Artikel 4:84 Awb bepaalt dat een bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, 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 (= inherente afwijkingsmogelijkheid). Afwijken van een beleidsregel is alleen mogelijk en geboden, wanneer 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 oplevert.

Volgens de geldende jurisprudentie² dienen alle omstandigheden van het geval te worden betrokken – ook die die bij het opstellen van de beleidsregel zijn verdisconteerd, dan wel moeten worden geacht te zijn verdisconteerd - bij de beoordeling en dient te worden gezien of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 van de Awb die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

² ABRvS d.d. 26-10-2016, zaaknr. 201507715/1/A3.

HOOFDSTUK 2 BEGRIPPENKADER

2.1 Algemeen

Definities van begrippen zijn niet gegeven, indien deze reeds zijn gedefinieerd in de Wabo, Wet ruimtelijke ordening of de Woningwet en de daarop gebaseerde lagere regelgeving van de centrale overheid.

Voor definities en wijze van meten geldt de omschrijving van het bestemmingsplan dat van toepassing is op het project waarvoor vergunning wordt gevraagd. Indien het bestemmingsplan daarin niet voorziet, zijn de definities en de wijze van meten van toepassing zoals in de onderhavige beleidsregels opgenomen.

2.2 Definities

1. **Bed & Breakfast:** het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de bestaande gebouwen aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
2. **Bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
3. **Beheersplan:** document in verband met de huisvesting van studenten of arbeidsmigranten dat regels bevat inzake veiligheid en ter voorkoming van overlast.
4. **Carport:** aan de zijgevel van een woning aangebouwde overkapping met niet meer dan twee wanden zijnde de zijgevel van de woning en de voorgevel van het aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerk.
5. **Dakkapel:** uitbouw met één of meer ramen, gebouwd op een schuin dakvlak van een gebouw, waarvan alle zijden zijn gelegen binnen de grenzen van dat schuine dakvlak.
6. **Dakopbouw:** uitbouw met één of meer ramen, gebouwd op een dak van een gebouw.
7. **Detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
8. **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
9. **Goothoogte:** de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen, dakopbouwen, wolfseindekappen en het hoogste punt van lessenaarsdaken.
10. **Grondgebonden woning:** een woning, niet zijnde een woning onderdeel uitmakende van een woongebouw, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.
11. **Hoofdverblijf:** de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar hij of zij zijn of haar sociaal en maatschappelijk leven heeft.
12. **Horecabedrijf:** het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.
13. **Internetwinkel:** detailhandel waarbij een (potentiële) koper enkel en alleen via internet de aangeboden goederen kan bekijken en aankopen, en waarbij de te verhandelen goederen op het perceel waarop het bedrijf is gevestigd mogen worden opgeslagen en waarvandaan deze, indien er sprake is van opslag op het perceel, worden verzonden aan de koper.
14. **Kringloopwinkel:** een stichting of vereniging, welke gebruikte goederen inzamelt, selecteert, sorteert en (eventueel) repareert en deze vervolgens te koop aanbiedt, waarbij de opbrengsten uit de verkoop worden gebruikt voor dekking van de gemaakte kosten en/of het financieel ondersteunen van een of meer ideële doelen.
15. **Overkapping:** een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal drie wanden.

16. **Peil:**
- voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
17. **Permanente bewoning:** de plaats waar een persoon zijn of haar hoofdverblijf heeft.
18. **Projectafwijkingbesluit:** een omgevingsvergunningprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo.
19. **Prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
20. **Recreatieverblijf:** Een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie.
21. **Seksinrichting:** een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.
22. **Site-sharing:** het delen van antenne-installaties door verschillende operators.
23. **Tijdelijke arbeidsmigrant:** een tijdelijk in Nederland werkzame persoon met een andere dan de Nederlandse nationaliteit.
24. **Verblijfsrecreatie:** een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt;
25. **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 door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.
26. **Woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
27. **Woongebouw:** een gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.
28. **Zelfstandige studentenwoning:** een reguliere woning bewoond door enkel studenten en meer dan één student.
29. **Zijerf:** erf aan de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan één meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
30. **Zorgwoning:** een woning met bijbehorende voorzieningen, waaronder verblijfsruimten, voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Voor alle niet binnenplanse aanvragen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van een bestemmingplan gelden de volgende algemene regels:

1. Indien een aangevraagde activiteit valt binnen de reikwijdte van de in een bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden, maar niet wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan vermelde voorwaarden voor vergunningverlening, wordt geen omgevingsvergunning verleend voor een buitenplanse afwijking.
2. Indien een aangevraagde activiteit valt binnen de reikwijdte van artikel 3 of 4 van Bijlage II van het Bor, maar strijd oplevert met onderhavige beleidsregels, wordt de gevraagde vergunning geweigerd, tenzij de aanvraag niet strijdig is met een ontwerpbestemmingsplan dat reeds ter inzage is gelegd.
3. Voor activiteiten die vallen binnen de reikwijdte van artikel 4 van Bijlage II van het Bor, maar waarvoor in deze beleidsregels niet expliciet een regeling is opgenomen, worden maatwerkbeoordelingen uitgevoerd.
4. Indien een aangevraagde activiteit valt binnen de reikwijdte van artikel 3 of 4 van Bijlage II van het Bor, maar strijdig is met onderhavige beleidsregels, wordt geen medewerking verleend aan een procedure tot een projectafwijkingbesluit.
5. Indien er sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning voor bepaalde tijd die niet voldoet aan de in het Afwijkingenbeleid genoemde voorwaarden voor vergunningverlening, staat dit niet in de weg aan vergunningverlening, indien de feiten en omstandigheden van het geval zich hier niet tegen verzetten.
6. Niet wordt meegewerkt aan vergunningverlening voor het bouwen van bouwwerken op gronden waarop volgens het bestemmingsplan dergelijke bouwwerken niet zijn toegestaan, tenzij er sprake is van gronden met een woonbestemming of verkoop van gemeentegronden ten behoeve van een woonfunctie. Indien de voornoemde verkoop formeel heeft plaatsgevonden, wordt aan de hand van onderhavige beleidsregels beoordeeld of vergunning kan worden verleend voor het te bouwen bouwwerk.
7. Vergunning wordt niet verleend voor het oprichten van bebouwing binnen een zone van 10,00 meter van de niet naar de weg gekeerde perceelgrenzen op percelen, gelegen buiten de bebouwde kom, waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone aanwezig dient te zijn.
8. Niet wordt meegewerkt aan vergunningverlening voor projecten welke kennelijk tot doel hebben om een seksinrichting te realiseren.
9. De gevraagde omgevingsvergunning wordt in beginsel geweigerd, indien aanvrager weigert een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

Toelichting

Aanhef

Alle aanvragen om omgevingsvergunning die impliciet of expliciet een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan inhouden, dienen in beginsel aan de bovenstaande algemene regels te voldoen, alvorens aan toetsing aan de specifieke regels uit de navolgende hoofdstukken kan worden toegekomen.

Lid 1

Aan de voorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen voor verlening van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking, ligt een ruimtelijke visie ten grondslag. Een project dat niet voldoet aan deze voorwaarden, is dus strijdig met deze ruimtelijke visie, en daarmee strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt direct dat ook geen medewerking aan vergunningverlening kan worden verleend door middel van een van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden: het project blijft immers in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Lid 2

Wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de onderhavige beleidsregels, wordt in beginsel medewerking verleend aan het verstrekken van de gevraagde omgevingsvergunning. Het omgekeerde geldt eveneens: wanneer niet wordt voldaan aan de beleidsregels, wordt de gevraagde vergunning in beginsel geweigerd. Vergunning wordt in het laatste geval verleend indien de aanvraag past binnen een ontwerpbestemmingsplan. Dat ontwerpplan geeft de meest recente ruimtelijke visie weer voor het betreffende gebied, zodat strijd met de beleidsregels ter zake onvoldoende motief vormt om de vergunning te weigeren. Vereist voor een positief besluit op de aanvraag is wel dat dat ontwerp reeds ter inzage is gelegd. Wanneer de aanvraag strijdig is met de bestemming zoals opgenomen in het ontwerpplan, maar voldoet aan de voorwaarden voor een binnenplanse afwijking van het ontwerpplan, wordt niet meegewerkt aan de vergunningverlening.

Lid 3

In het Afwijkingenbeleid zijn vaak voorkomende activiteiten geregeld. Met het bestemmingsplan strijdige activiteiten die niet zijn geregeld in het Afwijkingenbeleid, maar passen in een van de categorieën genoemd in van artikel 4 van Bijlage II van het Bor, worden per aanvraag individueel gemotiveerd (= maatwerkbeoordeling). Indien er voldoende overeenkomsten zijn tussen het gevraagde en een wel in het Afwijkingenbeleid geregelde categorie van gevallen, kan de betreffende beleidsregel analoog worden toegepast op de gevraagde activiteit.

Lid 4

Wanneer een met het bestemmingsplan strijdige aanvraag valt binnen de reikwijdte van artikel 3 of 4 van Bijlage II van het Bor, maar strijd oplevert met de onderhavige beleidsregels, wordt geen medewerking verleend aan een procedure tot projectafwijking. Dat een dergelijk project met toepassing van deze beleidsregels niet mogelijk is gemaakt, betekent immers dat realisering van dat project strijd oplevert met de ruimtelijke visie en daarmee met een goede ruimtelijke ordening. Een en ander is in overeenstemming met vaste jurisprudentie over dit onderwerp.

Lid 5

Het is niet ondenkbaar dat er (ruimtelijke) bezwaren kunnen bestaan die pleiten tegen verlening van een omgevingsvergunning om voor onbepaalde tijd van het bestemmingsplan af te wijken, terwijl tegen verlening van een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd dergelijke bezwaren niet bestaan. Dit verschil kan worden verklaard uit het tijdelijke karakter van de laatstgenoemde categorie. Immers, het tijdelijke karakter impliceert in beginsel dat de

ruimtelijke gevolgen van de afwijking na afloop van de gegeven termijn weer ongedaan moet worden gemaakt, zodat de feitelijke situatie weer in overeenstemming met het bestemmingsplan zal worden gebracht.

Lid 6

Wanneer binnen bepaalde bestemmingen expliciet is bepaald dat geen bouwwerken zijn toegestaan, dan zal aan de principiële keuze geen afbreuk worden gedaan door middel van vergunningverlening. Alleen wanneer het gronden betreft die van de gemeente zijn gekocht en bij het perceel van een woning worden gevoegd (bijvoorbeeld gronden met een bestemming openbare groen die wordt gekocht van de gemeente om bij het woonperceel te voegen) kan van deze regel worden afgeweken. In dat geval wordt de aanvraag beoordeeld aan de hand van de voor het te bouwen bouwwerk geldende regels.

Lid 7

Dit lid ziet feitelijk op de regeling in welke in sommige bestemmingsplannen is opgenomen met betrekking tot het hebben en in stand houden van een erfsingel.

Lid 8

Seksinrichtingen worden zo veel als mogelijk is geweed binnen de gemeente Dronten. Alleen waar deze volgens een bestemmingsplan expliciet zijn toegestaan, kunnen deze inrichtingen worden gerealiseerd.

Lid 9

Het door middel van een omgevingsvergunning toestaan dat wordt afgeweken van het bepaalde in een bestemmingsplan kan planschade bij derden veroorzaken. Daar er in dit geval sprake is van een aanvrager die een project wil realiseren dat strijdig is met het bestemmingsplan, is het niet meer dan redelijk dat deze ook opdraait voor de uit de vergunningverlening voortvloeiende planschade en niet de gemeente Dronten. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een gemeente met een aanvrager een hiertoe een planschadeverhaalovereenkomst sluiten. In beginsel zal de gemeente Dronten de aanvrager dan ook verzoeken een dergelijke overeenkomst met haar aan te gaan. Wanneer de aanvrager weigert de overeenkomst aan te gaan, zal de gevraagde vergunning in beginsel worden geweigerd. Het aangaan van een overeenkomst als voornoemd kan door de gemeente achterwege worden gelaten bij kleine projecten waarvan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat uit de vergunningverlening geen planschade zal voortvloeien.

HOOFDSTUK 4 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

4.1 Algemeen

Wanneer in dit hoofdstuk wordt gesproken over een woning' dan wordt hier uitsluitend een grondgebonden woning verstaan.

4.2 Bouwen vóór de voorgevel

Bij woningen zijn erkers en boven de voordeur geplaatste luifels toegestaan, met dien verstande dat:

1. De maximum diepte, gemeten loodrecht op de gevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt maximaal 40 % van de afstand tot de voorste perceelgrens met een absoluut maximum van 1,50 m, tenzij de bestaande afstand tot de voorste perceelgrens kleiner is, in welk geval de bestaande afstand tot de voorste perceelgrens als minimum geldt.
2. De breedte van een erker en een luifel in ieder geval niet meer mag bedragen dan respectievelijk 2/3 en 1/3 van de breedte van de gevel van de woning.
3. De hoogte niet meer mag bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning en in geval er sprake is van een uit één bouwlaag bestaande woning mag de hoogte niet meer bedragen dan de goothoogte.
4. De afstand vanaf de voorzijde van de erker of de luifel tot de voorste perceelgrens ten minste 2,50 m bedraagt.

4.3 Bouwen achter de voorgevel

1. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, zoals bepaald in het van toepassing zijnde bestemmingsplan, wordt niet overschreden.
2. De afstand tot de voorgevel dient minimaal 3,00 m te bedragen.
3. De goothoogte van een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
4. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 5,00 m.
5. De gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning, mag niet meer dan 66,00 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% bedraagt van de oppervlakte van het bij de woning behorende achtererfgebied.
6. De gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag worden vergroot tot een maximum van 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 25% bedraagt van de oppervlakte van het achtererfgebied.
7. In geval van uitbreiding voor sociaal medische doeleinden, mantelzorg en/of het levensloopbestendig maken van de woning, is maximaal 100,00 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

4.4 Carport

1. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, zoals bepaald in het van toepassing zijnde bestemmingsplan, wordt niet overschreden.
2. De goot- en bouwhoogte van een carport mag maximaal 3,00 m bedragen.
3. De afstand van een carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt minimaal 0,50 meter.
4. In zijtuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied mag een carport worden opgericht, met dien verstande dat de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1,00 meter bedraagt.
5. De gezamenlijke grondoppervlakte zoals genoemd in artikel 4.2 leden 5, 6 en 7 mag met het realiseren van een carport niet worden overschreden.
6. De grens met de voorgevel van het hoofdgebouw mag alleen worden overschreden, indien er sprake is van een legaal bouwwerk, dat direct of indirect met het hoofdgebouw is verbonden, waarbij de hoogte van de carport in ieder geval niet hoger mag zijn dan de hoogte van het betreffende bouwwerk.

4.5 Bouwen op een bedrijventerrein

1. Tenminste 20% van de oppervlakte van het perceel dient in alle gevallen onbebouwd te blijven.
2. Op het perceel moet voldoende parkeerruimte op grond van de vigerende versie van 'Nota Parkeernormen Dronten' en voldoende manoeuvreerruimte aanwezig blijven.
3. Indien het oorspronkelijke hoofdgebouw een grotere goothoogte heeft dan het bestemmingsplan maximaal toelaat, mag de goothoogte van het aangevraagde project eveneens maximaal die van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedragen.

4.6 Bouwen bij een bedrijfswoning

In het geval van het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt het bepaalde in de artikelen 4.1, 4.2 met uitzondering van lid 7, 4.3 en 5.3.

4.7 Ondergronds bouwen

1. Het project dient te zijn geprojecteerd binnen de contouren van het hoofdgebouw, niet zijnde een bijbehorende bouwwerk en binnen de rooilijnvoorschriften uit de vigerende bouwverordening, indien het bestemmingsplan geen rooilijnvoorschriften bevat.
2. De hoogte, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte keldervloer tot aan de onderkant van de begane grondvloer, bedraagt maximaal 3,00 m.

4.8 Bouwen bij een recreatieverblijf

Geen vergunning wordt verleend voor afwijkingen van het bestemmingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij recreatieverblijven.

Toelichting

Het betreft hier bijbehorende bouwwerken zoals gedefinieerd in artikel 1, bijlage II van het Bor.

4.2 Bouwen vóór de voorgevel

In beginsel is het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel is stedenbouwkundig ongewenst en aan vergunningverlening hiervoor ook wordt dan ook niet meegewerkt. In het geval van erkers en luifels wordt van deze hoofdregel afgeweken, daar zij, mits zij voldoen aan de in artikel 4.2 gestelde voorwaarden, ruimtelijk gezien geen negatief effect sorteren.

4.3 Bouwen achter de voorgevel

De beleidsregels sluiten voor wat betreft deze bouwwerken zoveel mogelijk aan op de uitgangspunten van de meest recente bestemmingplannen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. De beleidsregels op dit onderdeel hebben primair tot doel om te komen tot een eensluidende regeling in de gehele gemeente. In beginsel wordt niet beoogd de bouw mogelijkheden die de meest recente bestemmingsplannen bieden nog verder uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding wordt uit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van behoud van tuinen en erven als onwenselijk beschouwd.

Lid 6 ziet op grote percelen.

4.4 Carport

Een carport die voldoet aan de definitie uit hoofdstuk 2 is op grond van de definitie – eveneens uit hoofdstuk 2 – van ‘overkapping’ een overkapping. Op grond van artikel 1 van Bijlage II van het Bor is een dergelijke carport tevens een ‘bijbehorend bouwwerk’.

Door een carport toe te staan tot minimaal 0,50 m achter de voorgevel van een woning, zal deze geen onderdeel uitmaken van het gevelbeeld van de woningen. Dit te meer gelet op het transparante karakter van een carport. Het straatbeeld en de kwaliteit van de openbare ruimte zal niet of nauwelijks worden aangetast.

Voorbeeld bij artikel 4.3, lid 5



Bovenstaande foto geeft een voorbeeld van de bijzondere situatie dat een carport vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kan worden opgericht.

4.5 Bouwen op bedrijfs- en industrieterrein

In het algemeen bieden de bouwvoorschriften op bedrijfs- en industrieterreinen voldoende bouw mogelijkheden voor het gemiddelde bedrijf. Desondanks komt het voor dat er in bepaalde gevallen iets ruimere bouw mogelijkheden benodigd zijn. Voor die gevallen is artikel 4.4 in het leven geroepen. De bouw mogelijkheden die met dit artikel worden gecreëerd wijken niet zodanig af van de mogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, dat er snel sprake zal zijn van een ongewenste aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de eisen die aan bedrijventerreinen worden gesteld in de regel toch al minder hoog dan in bijvoorbeeld woongebieden.

4.6 Bouwen bij een bedrijfswoning

Er bestaan ruimtelijk geen bezwaren om de regeling uit artikel 4.3 – voor het merendeel - ook van toepassing te laten zijn op bouwmogelijkheden bij bedrijfswoningen.

De regeling ziet op alle bedrijfswoningen, dus zowel die welke zijn gelegen binnen als buiten de bebouwde kom.

4.7 Ondergronds bouwen

Volgens vaste jurisprudentie telt ondergronds bouwen mee bij het bepalen van de inhoud van een hoofdgebouw indien het bestemmingsplan geen onderscheid maakt tussen ondergronds en bovengronds bouwen. De omstandigheid dat meetvoorschriften uitgaan van het meten van inhoud en oppervlakte boven peil, maakt dit niet anders. De bouwvoorschriften gaan boven de meetvoorschriften, die in dit verband een ondergeschikt karakter hebben. Met andere woorden: uit de bouwvoorschriften moet het onderscheid tussen bovengronds en ondergronds bouwen blijken.

Nu niet alle bestemmingsplannen een onderscheid tussen bovengronds en ondergronds bouwen maken in de vorenbedoelde zin, is het niet altijd meer mogelijk ondergronds te bouwen, daar het hoofdgebouw reeds de volgens de bestemming maximale inhoud heeft. Toch is het in bepaalde gevallen wenselijk om ondergronds bouwen (meestal het bouwen van een kelder) toe te staan. Ruimtelijk bezien bestaan er weinig bezwaren tegen ondergronds bouwen, daar dit in de regel niet of nauwelijks zichtbaar is. Wanneer aan de voorwaarden van artikel 4.7 wordt voldaan, zal worden meegewerkt aan vergunningverlening.

4.8 Bouwen bij een recreatieverblijf

Een reguliere woonomgeving heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan een recreatieve woonomgeving. Wanneer recreatieverblijven dezelfde bouwmogelijkheden zouden hebben als reguliere woningen, zullen recreatieve woonomgevingen gaan lijken op reguliere. Dit is een ongewenste situatie. Beide woonomgevingen moeten hun eigen specifieke karakter behouden. Daarnaast zijn recreatieverblijven veelal vaak in kwetsbare gebieden gelegen. Bouwmogelijkheden die behoren bij reguliere woningen zouden afbreuk doen aan het karakter van deze gebieden en zouden tevens permanente bewoning van de recreatieverblijven in de hand werken. Permanente bewoning heeft vervolgens weer tot gevolg dat een recreatieve woonomgeving meer en meer het karakter krijgt van een reguliere woonomgeving.

Om voornoemde redenen zijn in bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden van en bij recreatieverblijven beperkt en wordt op dit punt geen medewerking verleend aan afwijking van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 BOUWWERKEN GEEN GEBOUW ZIJNDE

5.1 Erfafscheiding woning

Voor een erfafscheiding bij een woning zal vergunning worden verleend, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De constructie is maximaal 2,00 m hoog.
2. Is tenminste 1,00 m achter de voorgevel geplaatst.
3. De constructie moeten boven de 0,60 m voor minimaal 80% transparant zijn en mag niet gebruikt worden om daarop afschermdende materialen te bevestigen, levende beplanting uitgezonderd.
4. De constructie mag niet gebruikt worden om te dienen als wand voor andere bouwwerken.
5. De constructie dient in haar geheel te worden beplant met planten die gedurende het gehele jaar hun bladeren blijven behouden.
6. De beplanting dient aanwezig te blijven (in de omgevingsvergunning zal een beplanting- en instandhoudingsplicht van de beplanting worden opgenomen).
7. Dode planten dienen zo spoedig mogelijk te worden vervangen.
8. De planten dienen bij het plaatsen tenminste van gelijke hoogte te zijn als de constructie.

5.2 Erfafscheiding bedrijventerrein

Wanneer er sprake is van een bedrijfs- of industrieterrein mag ter afsluiting van het bedrijfsperceel een hekwerk met een open constructie en een maximale hoogte van 2,00 m vóór de voorgevelrooilijn worden opgericht.

5.3 Overkapping met maximaal één wand

Op overkappingen met maximaal één wand zijn is het bepaalde in artikel 4.4 van toepassing.

Toelichting

Erfafscheiding woning

Erfafscheidingen tot 1,00 m kunnen vóór de voorgevel vergunningsvrij worden geplaatst. Erfafscheidingen tot 2,00 m kunnen in beginsel achter de voorgevel ook vergunningsvrij worden geplaatst. Vergunningsvrij is er dus veel – en bijna voldoende - mogelijk. In de praktijk is er echter behoefte bij de eigenaren van woningen wiens zijerf grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, om ook dit zijerf met een hogere erfafscheiding dan 1,00 m af te bakenen. Vergunningsvrij kan weliswaar een erfafscheiding tot 2,00 m worden gebouwd, maar dit is alleen mogelijk, indien de erfafscheiding op minimaal 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst. Deze voorwaarde van het plaatsen van een erfafscheiding op een afstand van minimaal 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied beperkt het gebruik van het erf, hetgeen een door de meeste eigenaren van woningen niet gewenste situatie is. Zij willen maximaal gebruik van het perceel kunnen maken, waarbij tevens hun privacy gewaarborgd blijft. Een passende oplossing voor dit dilemma geeft de regeling in artikel 5.1 in de vorm van een grotendeels transparante erfafscheiding die is voorzien van klimbeplanting. Een dergelijke erfafscheiding geeft de eigenaren enerzijds de gewenste privacy, terwijl anderzijds een open en groen karakter van het openbaar gebied wordt gewaarborgd. Een dergelijk karakter is esthetisch meer gewenst dan dichte erfafscheidingen van bijvoorbeeld steen of hout.

Overigens dient in dit verband te worden opgemerkt dat zelfstandig staande groenvoorzieningen (coniferen/hagen/heggen) geen bouwwerken zijn en dus sowieso vergunningsvrij kunnen worden geplaatst, ongeacht hun hoogte en locatie.

Gelet op onder meer de verkeersveiligheid is het ten slotte uitsluitend toegestaan om de erfafscheiding 1,00 m achter de voorgevelrooilijn te plaatsen.

Erfafscheiding bedrijventerrein

Erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,00 m zijn op grond van het Bor vergunningsvrij. Alle hogere erfafscheidingen geplaatst vóór de voorgevel zijn vergunningplichtig. Aan vergunningverlening voor hogere erfafscheidingen dan 1,00 m vóór de voorgevel wordt in principe niet meegewerkt, daar dit in beginsel ruimtelijk gezien als ongewenst wordt beschouwd. Een afwijking van dit uitgangspunt is gerechtvaardigd ten aanzien van erfafscheidingen bij bedrijven of inrichtingen op een bedrijfs- of industrieterrein. Dit is een gevolg van de specifieke belangen van bedrijven en inrichtingen en de behoefte dit terrein af te sluiten en beveiligen. Daarom is bepaald dat meegewerkt wordt aan vergunningverlening voor het plaatsen van een erfafscheiding vóór de voorgevel tot een hoogte van 2,00 m. Een strikte voorwaarde hierbij is dat de erfafscheiding een hekwerk is. Door de open structuur van het hekwerk blijft het open karakter van het bedrijfs- of industrieterrein in voldoende mate gewaarborgd.

Het gestelde in de leden 3 tot en met 8 wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overkapping

Een overkapping met maximaal één wand is geen gebouw, maar een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Daar een overkapping in de in dit artikel bedoelde zin vaak eenzelfde functie zal hebben als een carport (artikel 4.4) en in vergelijkbare mate eenzelfde ruimtelijk uitstraling zal hebben, is artikel 4.4 van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 6 DAKKAPPELLEN EN DAKOPBOUWEN

6.1 Dakkapel

1. Alleen toegestaan op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

6.2 Dakopbouw en soortgelijke uitbreidingen

6.2.1 Algemene regels

1. de dakopbouw bestaat uit maximaal één bouwlaag;
2. is alleen toegestaan op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
3. is alleen toegestaan op een plat dak of op een dak met een dakhelling van maximaal 30°.

6.2.2 Op een plat dak van een (bedrijfs)woning

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. er is sprake van een (bedrijfs)woning met niet meer dan twee bouwlagen (exclusief dakopbouw);
2. de maximale hoogte bedraagt, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand, 3,00 m;
3. de afstand tot de voor-, en achtergevel bedraagt minimaal 1,00 m;
4. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd;
5. de dakopbouw bedraagt maximaal 75% van de oppervlakte van de dakvloer.

6.2.3 Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door geveldoortrekking

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. er is sprake van een (bedrijfs)woning met niet meer dan één bouwlaag met een kap;
2. de bovenzijde van het dak van de dakopbouw ligt tenminste 0,20 m onder de daknok;
3. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

6.2.4 Op een hellend dak van een (bedrijfs)woning door nokverhoging

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. de nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achteren verschuift;
2. de nok mag, verticaal gemeten, maximaal 0,50 m worden verhoogd;
3. de hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw bedraagt minimaal 0,90 m en maximaal 1,20 m;
4. de afstand tot de achtergevel bedraagt minimaal 1,00 m;
5. de afstand tot de zijgevel bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand: in dat geval mag de opbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

6.2.5 Op een bijbehorend bouwwerk

Naast hetgeen is bepaald in artikel 6.2.1 zijn de volgende regels op deze categorie van dakopbouwen van toepassing:

1. van de in het betreffende bestemmingsplan aangeduide goothoogte wordt niet afgeweken;
2. de maximale hoogte, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand, bedraagt 3,00 m.

Toelichting

Dakkapel

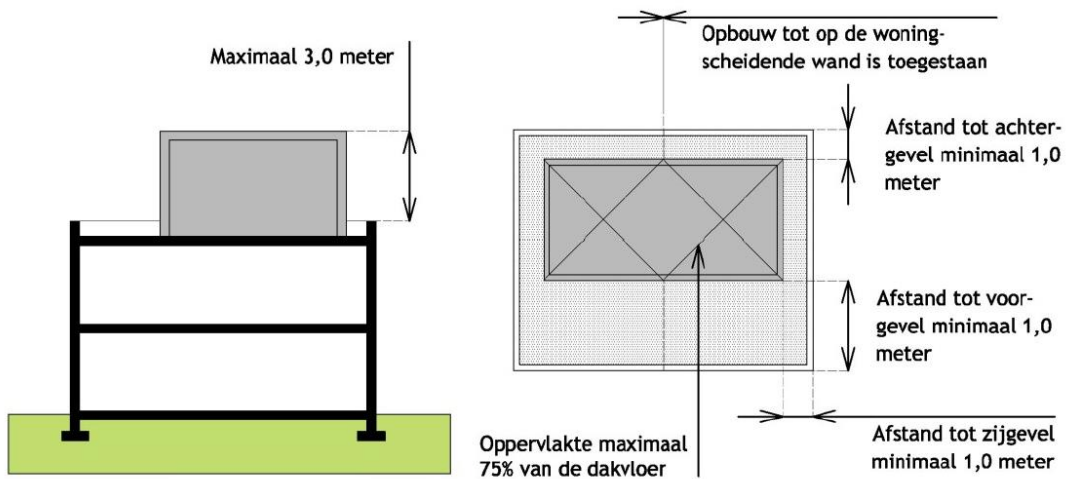
Veel dakkapellen zullen op grond van het Bor vergunningsvrij kunnen worden geplaatst. Dakkapellen die niet vergunningsvrij zijn, zullen veelal passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan zodat kan worden volstaan met een omgevingsvergunning voor alleen de activiteit 'bouwen'. Voor de restcategorie die niet vergunningsvrij is en tevens strijd oplevert met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan, is artikel 6.1 bedoeld. Wanneer er sprake is van een aanvraag voor een dakkapel op een (bedrijfs)woning of op een hieraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk, zal in beginsel worden meegewerkt aan vergunningverlening.

Vanzelfsprekend moet de dakkapel wel aan alle overige vereisten voldoen die gelden voor de activiteit "bouwen", zoals de redelijke eisen van welstand en de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit. Wanneer niet aan deze vereisten wordt voldaan zal geen vergunning worden verleend.

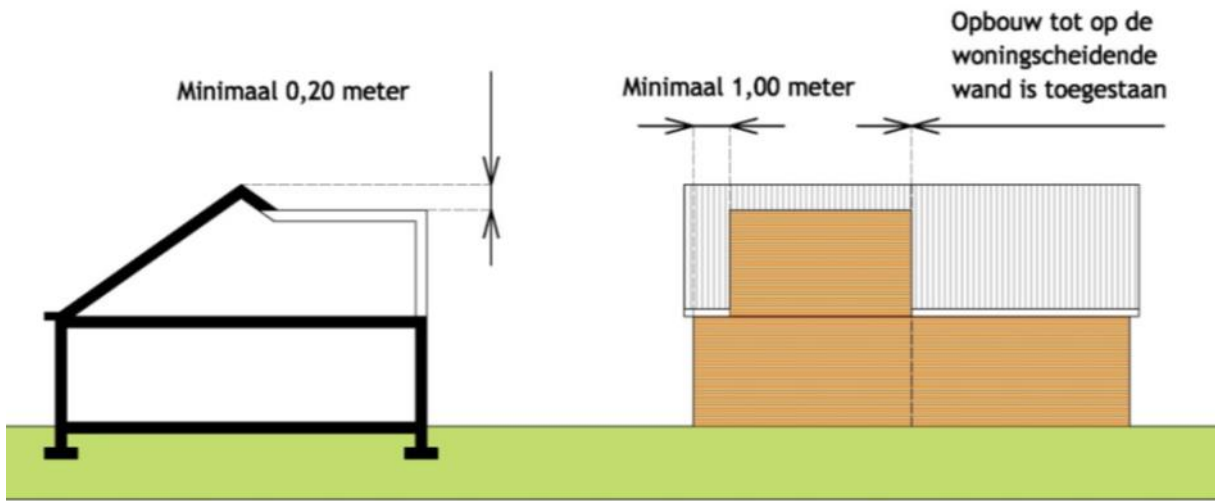
Dakopbouw en soortgelijke uitbreidingen

Het realiseren van een dakopbouw op een (bedrijfs)woning zal veelal strijd met het bestemmingsplan opleveren, daar de (bedrijfs)woningen in de regel de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte hebben. Het Bor stelt voor dakopbouwen geen nadere voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan door middel van verlening van een omgevingsvergunning. Wanneer aan bovenstaande voorwaarden voor vergunningverlening wordt voldaan, zijn stedenbouwkundige aspecten gewaarborgd, zodat er in beginsel geen belemmering is om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend is voor vergunningverlening tevens vereist dat de aanvraag (voor de activiteit "bouwen") dient te voldoen aan de overige eisen gesteld in artikel 2.10, lid 1, Wabo, (de redelijke eisen van welstand, Bouwbesluit, etc.).

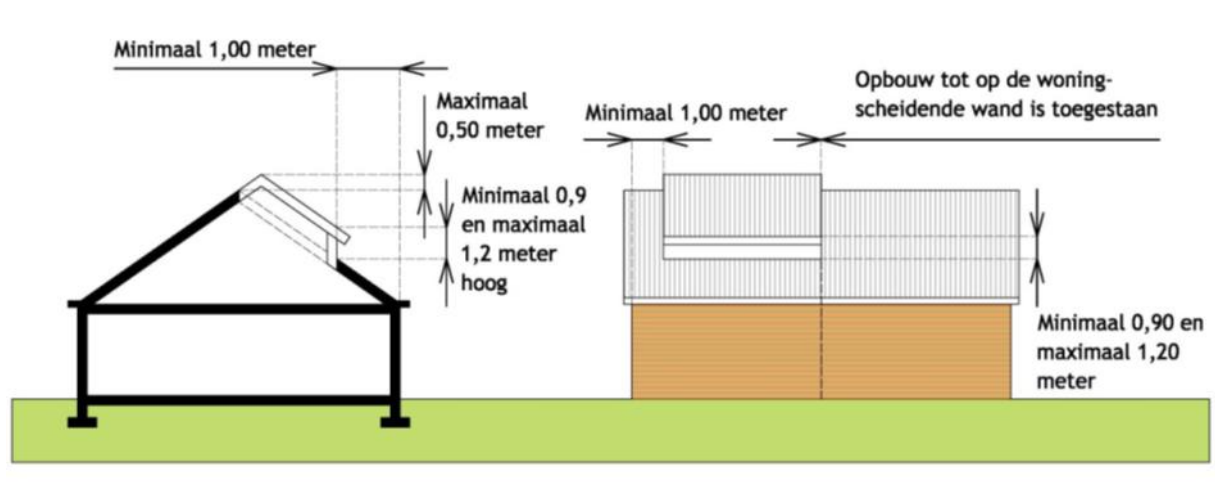
Voorbeeldsituatie artikel 6.2.1 in combinatie met artikel 6.2.2



Voorbeeldsituatie artikel 6.2.1 in combinatie met artikel 6.2.3



Voorbeeldsituatie artikel 6.2.1 in combinatie met artikel 6.2.4



HOOFDSTUK 7 ANTENNE-INSTALLATIES

1. Maximale site-sharing is uitgangspunt, hetgeen voor wat betreft antenne-installaties met vrijstaande mast tot gevolg heeft dat de aanvrager heeft aangetoond dat alternatieve locaties zijn onderzocht én dat de mast geschikt is voor het bijplaatsen van de antennes van de anderen.
2. De hoogte van een antenne-installatie op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6,00 m.
3. Plaatsing van een antenne-installatie op een gebouw is uitsluitend mogelijk, indien het betreffende gebouw 15,00 meter of hoger is.
4. Antenne-installaties met vrijstaande mast worden bij voorkeur geplaatst op een knooppunt van infrastructuur; bedrijventerrein of sportpark.
5. De antenne-installaties met vrijstaande mast zijn in beginsel niet gewenst in woonwijken, centrumgebieden en agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde.
6. Voor alle antenne-installaties geldt dat zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij bestaande bebouwing of (landschappelijke) elementen en dat de installaties zo veel zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst (met name vanuit de nabij gelegen gebieden met een woonfunctie).

Toelichting

De gemeente heeft er belang bij om antenne-installaties uit stedenbouwkundig oogpunt zo goed mogelijk in de omgeving te integreren zodat er geen wildgroei en horizonvervuiling ontstaat door het opzetten van verschillende mobiele netwerken. Daarnaast is het voor een gemeente ook belangrijk om bij te dragen aan goede communicatiemogelijkheden voor haar inwoners en ondernemers. Het vorenstaande te bewerkstelligen is het doel van de regeling.

HOOFDSTUK 8 HET GEBRUIK VAN EEN BOUWWERKEN

8.1 Bed- & Breakfast (B&B)

1. De B&B mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de (hoofd)bewoner(s) van de legaal aanwezige en legaal gebruikte (bedrijfs)woning.
2. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, met een maximum van 60,00 m², mag worden aangewend voor de exploitatie van een B&B.
3. Niet meer dan zes personen mogen gelijktijdig in de B&B verblijven.
4. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning, hetgeen in ieder geval inhoudt dat geen zelfstandige kookeenheid aanwezig mag zijn.
5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden beperkt.
6. Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, dan wel dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals neergelegd in de vigerende versie van de "Nota Parkeernormen Dronten".
7. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.
8. Gasten mogen niet langer dan twee aaneengesloten weken in de B&B verblijven.
9. Het gestelde in de leden 1 tot en met 8 wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

8.2 Kringloopwinkel

1. Het perceel waarop de aanvraag ziet is gelegen op een bedrijfs- of industrieterrein en op grond van het vigerende bestemmingsplan is perifere detailhandel toegestaan.
2. Het bestemmingsplan sluit kringloopwinkels op het perceel niet expliciet uit.
3. Op het perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig volgens de vigerende versie van de 'Nota Parkeernormen Dronten'.

8.3 Bestaande gebouwen op een bedrijventerreinen

1. Omliggende bestaande bedrijven mogen als gevolg van het gevraagde gebruik niet worden belemmerd bij het uitvoeren van hun activiteiten, of onevenredig worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden die zij op grond van het bestemmingsplan hebben.
2. Het gebouw waarop de aanvraag ziet moet op basis van het Bouwbesluit ook geschikt zijn of geschikt kunnen worden gemaakt voor het gevraagde gebruik.
3. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein als gevolg van het gevraagde gebruik.
4. Indien het gevraagde gebruik een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in de zin van de milieuregelgeving betreft, zal alleen medewerking aan vergunningverlening worden verleend, indien dit met het oog op de externe veiligheid van omliggende risicovolle inrichtingen acceptabel is.
5. Geen vergunning wordt verleend voor gebruik dat ziet op detailhandel en wonen.

Toelichting

Bed- & Breakfast (B&B)

Een B&B is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. In beginsel levert een B&B strijd op met de woonbestemming. Een B&B kan worden geschaard onder een bedrijfsmatige activiteit in een woning.

De B&B-voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of andere horecagelegenheid en niet openbaar. De regeling van artikel 8.1 is gericht op het waarborgen van het kleinschalige karakter en daarmee het waarborgen van negatieve ruimtelijke effecten voor de directe omgeving. Ter voorkoming van ongewenst gebruik is opgenomen dat gasten niet langer dan twee weken aaneengesloten in de B&B mogen verblijven.

Overigens zij opgemerkt dat ook omgevingsvergunning voor 'brandveilig gebruiken' vereist kan zijn. De landelijke voorschriften over de brandveiligheid van gebouwen staan in het Bouwbesluit. Gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor 'brandveilig gebruiken' nodig is, moeten voldoen aan extra eisen op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. Voor een B&B is deze vergunning nodig als het B&B nachtverblijf biedt aan meer dan tien personen. In andere gevallen moet de B&B-eigenaar een gebruiksmelding doen.

Kringloopwinkel

Kringloopwinkels zijn in eerste instantie bedoeld om mensen met een kleinere portemonnee de kans te bieden om tegen lage prijzen tweedehands meubels, kleding en andere producten te kopen. Voorts speelt ook het milieuaspect mee: door hergebruik van producten zorgt de kringloopbranche er voor dat er minder afval wordt geproduceerd. Vaak ziet men dat de opbrengst van een kringloopwinkel - na aftrek van de gemaakte bedrijfskosten - wordt aangewend voor een goed doel. Het werk in een kringloopwinkel wordt veelal verricht door vrijwilligers en/of door mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt (zoals langdurig werklozen, gehandicapten en re-integrerende ex-gedetineerden). De kans op het vinden van een reguliere baan wordt door het werken in een kringloopwinkel vergroot. Voornoemde ideële doelstellingen vormen voor een groot deel van de kringloopwinkels het belangrijkste bestaansrecht.

Gelet op de activiteiten en het karakter van een kringloopwinkel als het verzamelen en zo nodig repareren van zowel volumineuze als niet-volumineuze goederen en het vervolgens verkopen hiervan, is een kringloopwinkel niet direct onder te brengen onder een standaard bestemming. Het detailhandelaspect zorgt er voor dat een reguliere bedrijfsbestemming of een sociale bestemming in de regel niet passend zijn. Gelet op de reparatie en inzameling van goederen en de verkoop van volumineuze goederen, is een kringloopwinkel in de regel evenmin passend binnen een detailhandelbestemming. Een aparte aanduiding in een bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Wanneer een geschikte bestemming ontbreekt, kan de vestiging van een kringloopwinkel (onder andere) worden planologisch mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning. In dat geval dient te worden overwogen welke bestemming de meeste overeenkomsten vertoont met het gebruik van als kringloopwinkel.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van een kringloopwinkel is deze in de regel niet gewenst tussen reguliere winkels (= detailhandelsbestemming). Qua ruimtelijke uitstraling en effecten op de omgeving (verkeer aantrekkende werking, behoefte aan parkeergelegenheid bij de kringloopwinkel) komt een bedrijfs- of industriebestemming met de aanduiding perifere detailhandel (= detailhandel die vanwege aard - goederen van volumineuze aard - en omvang over het algemeen niet thuishoort in de traditionele winkelcentra) het meest in aanmerking. Op gronden met een dergelijke bestemming is al handel in volumineuze

goederen toegestaan, evenals het repareren van goederen. Voorts is er meestal voldoende parkeergelegenheid aanwezig en is de infrastructuur geschikt voor de hoeveelheid verkeer die een kringloopwinkel aantrekt.

Bestaande gebouwen op een bedrijventerreinen

Tegenwoordig is er veel sprake van branchevervaging en functiemenging. Je kunt vandaag niet bedenken wat de ondernemer overmorgen nodig heeft. Bedrijven zijn tegenwoordig minder voorspelbaar en minder in categorieën te plaatsen dan een aantal jaren geleden. Niet elke nieuwe ontwikkeling is op een bedrijventerrein echter gewenst. De bestaande omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd bij het uitvoeren van hun activiteiten en tevens mogen zij niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Vanzelfsprekend mag ook de veiligheid niet in het gedrang komen.

Onderhavige regeling is in het leven geroepen om flexibiliteit te kunnen bieden en mee te bewegen met deze ontwikkelingen. Tevens zorgt de regeling voor een balans tussen de genoemde nieuwe ontwikkelingen en de belangen van de omringende ondernemers en de vereiste veiligheidsaspecten.

Voor zover noodzakelijk zijn hierna enkele leden van het artikel nader toegelicht.

Lid 1

Bij de beoordeling of omliggende bestaande bedrijven worden belemmerd in de in lid 1 bedoelde zin, dienen alle feiten en omstandigheden van de situatie te worden betrokken. Een belangrijk onderdeel van deze beoordeling betreft mogelijke beperkingen op grond van milieuzonering.

Lid 5

Gebieden buiten de winkelcentra zijn gewild bij ondernemers vanwege de lagere grondprijzen aldaar. Dat echter niet wordt meegewerkt aan verlening van een omgevingsvergunning voor de uitoefening van detailhandel heeft te maken met de omstandigheid dat wanneer detailhandel mogelijk wordt gemaakt buiten de kernwinkelgebieden, deze mogelijk verder in hun bestaan zullen worden bedreigd. Ruimtelijk is het gewenst dat er vitale winkelcentra in Dronten zijn en blijven.

Daar een woonfunctie een kwetsbare functie is, is deze functie niet goed verenigbaar met de aanwezigheid van de op een bedrijventerrein aanwezige bedrijven en hun activiteiten. Niet alleen kan de veiligheid van de bewoners in het geding komen, ook zal er als snel sprake zijn van bedrijven die in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden onevenredig zullen worden belemmerd.

In de uitvoeringsagenda van de Woonvisie (2016) is aangekondigd dat er wel onderzoek zal worden gedaan naar huisvesting van arbeidsmigranten op onder andere bedrijventerreinen. Vooralsnog wordt wonen anders dan in bedrijfswoningen niet toegestaan op bedrijventerreinen.

HOOFDSTUK 9 BIJZONDERE WOONVORMEN

9.1 Algemene regels

1. Besluitvorming inzake aanvragen om omgevingsvergunning voor de bijzondere woonvormen genoemd in onderhavig hoofdstuk vindt plaats op basis van het tijdstip dat er sprake is van een ontvankelijke aanvraag.
2. Er dient een minimale afstand van 100 meter te worden aangehouden, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde delen van de gevels van de hoofdgebouwen of van de daarmee fysiek verbonden bijbehorende bouwwerken, tussen de rechtmatig aanwezige bijzondere woonvormen genoemd in de artikelen 9.2, 9.3 en 9.9.
3. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor huisvesting op bedrijfsterreinen of in nieuw te bouwen woningen.
4. In geval van een bijzondere woonvorm zoals bedoeld in de artikelen 9.2, 9.3, 9.6, 9.7 en 9.9 dient het uiterlijk van de woning onveranderd te blijven.
5. Met uitzondering van de bijzondere woonvormen genoemd in de artikelen 9.7 en 9.8 dient er een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar is en voor de naleving waarvan de huiseigenaar verantwoordelijk is. Het beheersplan bevat in ieder geval regels inzake: veiligheid, ter voorkoming van overlast naar de omgeving, een boetesysteem inhoudende dat de overlastgever een boete is verschuldigd aan de eigenaar/verhuurder van de woning, roken, alcohol en drugsgebruik, wie het aanspreekpunt is in geval van calamiteiten en hoe deze persoon te bereiken is, het bevat informatie met belangrijke (alarm)nummers en een ontruimingsplan. In geval er sprake is van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is het ontruimingsplan zowel in het Nederlands als in de landstaal van de arbeidsmigranten opgesteld.
6. In geval lid 5 van toepassing is, dient het daar genoemde aanspreekpunt 24 uur per dag (telefonisch) beschikbaar te zijn voor het geval zich calamiteiten voordoen.
7. Er worden alleen omgevingsvergunningen voor bepaalde tijd verleend met een maximale termijn van tien jaar, tenzij anders bepaald en met uitzondering van de bijzondere woonvormen genoemd in de artikelen 9.4, 9.5, 9.6 en 9.7.
8. Na afloop van de termijn waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zal gedurende vijf jaar geen nieuwe vergunning worden verleend teneinde een bijzondere woonvorm in de betreffende reguliere woning mogelijk te maken.
9. Bij een bestemmingsplanherziening gedurende de looptijd van de vergunning wordt de bestemming in het herziene bestemmingsplan niet in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie met uitzondering van de categorie bijzondere woonvormen genoemd in artikel 9.4, indien er sprake is van een vergunning voor onbepaalde tijd.
10. Als voorschriften worden aan alle omgevingsvergunningen in ieder geval de voorwaarden voor vergunningverlening uit artikel 9.1 verbonden zoals deze zijn neergelegd in de leden 4, 5, en 6.
11. Voor de in de artikelen 9.3 tot en met 9.7 genoemde bijzondere woonvormen worden per categorie de volgende voorschriften aan de betreffende omgevingsvergunning verbonden:
 - a) Artikel 9.3: lid 2.
 - b) Artikel 9.4: leden 3, 4 (alleen indien er sprake is van een vergunning voor bepaalde tijd) en 7.
 - c) Artikel 9.5: lid 6.
 - d) Artikel 9.6: leden 4, 5 en 6.
 - e) Artikel 9.7: leden 1 en 2.

9.2 Zelfstandige studentenwoning

1. Het in artikel 9.1 lid 2 genoemde afstandscriterium is niet van toepassing tussen zelfstandige studentenwoningen gelegen in het centrumgebied Dronten zoals weergegeven in Bijlage I van het Afwijkingenbeleid.
2. De vigerende versie van "Nota Parkeernormen Dronten" bepaalt het maximum aantal studenten dat in de woning mag worden gehuisvest, met dien verstande dat voornoemd aantal in ieder geval niet meer dan vier mag bedragen.

3. Indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen geldt tevens dat naburige (agrarische) bedrijven er niet onevenredig door in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

9.3 Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in een reguliere woning binnen de bebouwde kom

1. De parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon gelezen in samenhang met het bepaalde in de vigerende versie van de "Nota Parkeernormen Dronten" bepaalt het maximum aantal tijdelijke arbeidsmigranten dat in de woning mag worden gehuisvest, met dien verstande dat voornoemd aantal in ieder geval niet meer dan vier mag bedragen.
2. De eigenaar/verhuurder van de woning dient in het bezit te zijn van het huisvestingskeurmerk dat wordt uitgegeven door de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

9.4 Grootschalige accommodaties

1. In de accommodatie mogen maximaal 300 personen worden gehuisvest.
2. In de directe nabijheid bevinden zich geen andere grootschalige huisvestingaccommodaties.
3. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de gehanteerde norm wordt bepaald door de in de accommodatie te huisvesten categorie of categorieën van bewoners.
4. In het geval er sprake is van een vergunning voor bepaalde tijd dienen na afloop van de termijn waarvoor vergunning is verleend, de gebouwen waarin de huisvesting plaatsvond binnen twee maanden te zijn verwijderd en verwijderd te blijven.
5. Aangetoond dient te worden dat de wegenstructuur berekend is op de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de in de accommodatie gehuisveste personen.
6. In geval er sprake is van een accommodatie buiten de bebouwde kom gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
 - a) de accommodatie wordt op een bestaand bouwperceel gevestigd;
 - b) de functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de naburige (agrarische) bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden;
 - c) het perceel dient in de directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen te zijn gesitueerd;
 - d) indien de breedte van erftoegangswegen minder dan 4,50 m bedraagt, dient onderzocht te worden of opwaardering van de weg nodig is, waarbij alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn;
 - e) de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) mag niet worden aangetast;
 - f) de bebouwing en inrichting van het bouwperceel moeten aansluiten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de betreffende relevante ruimtelijke documenten, voor bouwpercelen in het buitengebied.
7. De eigenaar/verhuurder van de woning dient in het bezit te zijn van het huisvestingskeurmerk dat wordt uitgegeven door de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
8. Bij alle aanvragen zal worden beoordeeld of de omgevingsfactoren niet aan vergunningverlening in de weg staan.

9.5 Seizoensgebonden groepsaccommodaties voor tijdelijke arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom

1. Op het perceel mogen maximaal 50 personen worden gehuisvest.
2. De te huisvesten arbeidsmigranten dienen werkzaam te zijn op het bijbehorende agrarische bedrijf.
3. Het betreft uitsluitend tijdelijke huisvestingsunits voor maximaal drie maanden in de periode van 1 april tot 1 november op een agrarisch bouwperceel in de vorm van tijdelijke woonunits of stacaravans met dien verstande dat mobiele kampeermiddelen als tenten, toercaravans of kampeerauto's niet zijn toegestaan.

4. Na afloop van de termijn waarbinnen de huisvesting is toegestaan dienen de tijdelijke huisvestingsunits te worden verwijderd en moet de situatie op het perceel weer in de oude staat worden hersteld.
5. De tijdelijke huisvestingsunits dienen op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden binnen het bestaande agrarisch bouwperceel, conform de uitgangspunten zoals bepaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Dronten", hetgeen in ieder geval inhoudt dat de bebouwing dient te worden gerealiseerd achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoningen en het verlengde daarvan, en dat een afstand in acht wordt genomen van de niet naar de weg gekeerde grenzen van het bouwperceel van ten minste 10,00 m.
6. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon.

9.6 Tijdelijke arbeidsmigranten in een vrijkomende (agrarische) bedrijfswoning

1. Deze gebruikswijziging wordt alleen toegestaan in bestaande bedrijfswoningen buiten de bebouwde kom en niet gelegen op een bedrijfsterrein.
2. De bedrijfswoning mag niet worden uitgebreid ten behoeve van de huisvesting.
3. De functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de naburige (agrarische) bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
4. De te huisvesten arbeidsmigranten moeten werkzaam zijn op het bijbehorende (agrarische) bedrijf.
5. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon.
6. De eigenaar/verhuurder van de woning dient in het bezit te zijn van het huisvestingskeurmerk dat wordt uitgegeven door de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

9.7 Onzelfstandige huisvesting in een reguliere woning

1. De eigenaar van de woning heeft en houdt gedurende de looptijd van de vergunning hoofdverblijf in de woning.
2. De eigenaar is geen student.
3. Omgevingsvergunning wordt verleend voor de huisvesting van maximaal drie huishoudens in de woning, waarvan één huishouden het huishouden van de eigenaar betreft.
4. Het huishouden van de eigenaar kan uit meerdere personen bestaan.
5. De overige huishoudens bestaan maximaal uit één persoon.

9.8 Tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf

1. De aanvrager staat tenminste twee jaar in de Basisregistratie Personen als inwoner van de gemeente Dronten ingeschreven op een adres met een reguliere woonbestemming.
2. Omgevingsvergunning wordt voor maximaal twee jaar verleend voor de huisvesting van maximaal één huishouden.
3. De eigenaar van het park dient schriftelijk te hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen de niet-recreatieve bewoning van het betreffende recreatieverblijf.
4. De volgende omstandigheden komen in aanmerking voor het doel waarvoor in dit artikel omgevingsvergunning kan worden verleend:
 - a. aantoonbare overbrugging in verband met de verhuizing naar een reguliere woning, dan wel de nieuwbouw van een woning in de gemeente Dronten binnen één jaar;
 - b. echtscheiding of andere relatieproblemen of persoonlijke problemen waarbij het sterk gewenst is dat iemand zijn of haar hoofdverblijf tijdelijk verplaatst;
 - c. er is sprake van een calamiteit op het oorspronkelijke adres van het hoofdverblijf (brand, faillissement, schuldsanering);
 - d. er is sprake van andere bijzondere omstandigheden dan de hierboven onder a tot en met c genoemde, die maken dat er een dringende reden is tot tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf.
5. Voor het recreatieverblijf waar de aanvraag op ziet is in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag geen omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk niet-recreatief bewonen van het recreatieverblijf.

9.9 Gebruik van een reguliere woning als zorgwoning

1. De parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per persoon gelezen in samenhang met het bepaalde in de vigerende versie van de “Nota Parkeernormen Dronten” bepaalt het maximum aantal zorgcliënten dat in de woning mag worden gehuisvest, met dien verstande dat voornoemd aantal in ieder geval niet meer dan vier mag bedragen.
2. Indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen geldt tevens dat naburige (agrarische) bedrijven er niet onevenredig door in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Bijlage I

Begrenzing van het centrumgebied waarbinnen onbeperkt woningen mogen worden gebruikt voor studentenhuisvesting.



Toelichting

Landelijk is er een trend gaande waarbij er een toenemende vraag is naar bijzondere woonvormen. In eerste instantie had deze vraag met name betrekking op studentenhuisvesting. Vervolgens kwam hier de vraag naar huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten bij. Recent zijn hier ook woonvormen als zorgwoningen bijgekomen. De gemeente Dronten vormt op deze ontwikkeling geen uitzondering. In hoofdstuk 9 zijn regels opgenomen voor de meest in Dronten voorkomende bijzondere woonvormen. Andere niet - geregelde gevallen - die tot op heden niet of nauwelijks voorkomen – zullen per afzonderlijke aanvraag worden beoordeeld (= maatwerk).

De gemeente Dronten heeft naar aanleiding van bovenstaande ontwikkelingen op 27 september 2012 de “Ruimtelijke beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Dronten” (reg. nr. B12.001477) vastgesteld en op 6 november 2014 de beleidsnotitie “Huisvesting studenten gemeente Dronten” (reg. nr. B14.001283). Beide beleidsdocumenten zijn, met de opname van regels inzake studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting in de onderhavige beleidsregel, komen te vervallen.

De beleidsregels voor bijzondere woonvormen in reguliere woningen zijn tot stand gekomen om een balans te vinden in het bestaande spanningsveld tussen de vraag naar deze bijzondere woonvormen en de behoefte van reguliere bewoners van woningen in woonwijken tot zo veel mogelijk het behoud van het reguliere woonkarakter van hun leefomgeving en het tegengaan van overlast.

De regelingen voor grootschalige accommodaties zijn eveneens gericht op het tegengaan van nadelige effecten op en een goede inpassing van de huisvestingaccommodaties in de omgeving.

Algemene regels

In artikel 9.1 zijn algemene regels opgenomen die voor alle geregelde bijzondere woonvormen gelden (met uitzondering van de in het artikel zelf genoemde uitzonderingen). In de daaropvolgende artikelen worden specifieke regels gegeven per categorie bijzondere woonvormen.

Begrippen

Hieronder worden eerst een aantal belangrijke en vaak voor discussie aanleiding gevende begrippen uitgelegd die in hoofdstuk 9 voorkomen. Vervolgens worden – indien noodzakelijk - de afzonderlijke regelingen per categorie nader toegelicht.

Woning en huishouden

De bestemmingsplannen bevatten een definitie van de term ‘woning’. Een woning is volgens deze definitie bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Voorts bevatten (veel) bestemmingsplannen een expliciet verbod om meer dan één huishouden in één woning te huisvesten. In het geval van er bijvoorbeeld meerdere studenten of zorgbehoevenden een woning bewonen zal er in de regel sprake zijn van meer dan één huishouden, zodat er strijd is met het bestemmingsplan. Er is dan een omgevingsvergunning nodig om de strijd weg te nemen (of de situatie moet ongedaan worden gemaakt). Er kan echter ook sprake zijn van de huisvesting van één huishouden welke door meerdere personen wordt gevormd en dan is er geen sprake van strijd met het bestemmingsplan en is er dus geen omgevingsvergunning vereist.

Het voorgaande is een gevolg dat evenals minder traditionele samenlevingsvormen passend kunnen zijn binnen een woonbestemming, ook minder traditionele samenlevingsvormen één huishouden kunnen vormen, aldus vaste jurisprudentie van de Raad van State.

Om te bepalen of er sprake is van één huishouden zijn de volgende aan de jurisprudentie³ ontleende kenmerken van belang:

- er dient sprake te zijn van een zekere continuïteit in de samenstelling van het huishouden;
- de bewoners hebben de intentie om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan;
- de bewoners verblijven in de woning op vrijwillige basis;
- de bewoners woonden in de regel vóór de bewoning van het betreffende pand al in een dergelijke samenlevingsvorm en het is aannemelijk dat ná de bewoning van het pand de samenlevingsvorm onveranderd blijft;
- de bewoners maken gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, badkamer, woonkamer, etc.), doen gezamenlijk het huishouden, tuin etc. en zijn onderling met elkaar verbonden door hun omstandigheden.

Beheersplan

Uitgangspunt van een beheersplan is dat op de eigenaar van een pand de zorgplicht rust dat het beheersplan ook daadwerkelijk door de bewoners van zijn pand wordt nageleefd. Komt hij deze zorgplicht niet of onvoldoende na, dan heeft het college handvatten om de huiseigenaar te dwingen deze zorgplicht na te komen op straffe van – in het uiterste geval – het intrekken van de vergunning.

Maximaal vier personen (= huishoudens) in een reguliere woning

In de voorgaande versie van het Afwijkingenbeleid was het maximaal in een reguliere woning te huisvesten personen gesteld op zes. In de huidige versie is dit teruggebracht naar vier personen. Dit is een gevolg van de in de afgelopen jaren opgedane ervaringen door procedures en contacten met bewoners van wijken. Huizen waar zes personen zijn gehuisvest zijn verantwoordelijk voor het merendeel van de klachten. Gelet op het bovenbeschreven doel van de beleidsregels betreffende de bijzondere woonvormen, namelijk het behoud van het reguliere woonkarakter van een wijk en het tegengaan van overlast, is het terugbrengen van het aantal personen een logisch gevolg van de opgedane ervaringen.

Alleen tijdelijke vergunningen, geen herziening bestemmingsplan

In geval van bijzondere woonvormen geldt voor reguliere woningen – met uitzondering van de onzelfstandige kamerverhuur – dat alleen tijdelijke omgevingsvergunningen voor een maximale termijn van tien jaar worden verleend. Na afloop van de termijn waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zal gedurende vijf jaar geen nieuwe vergunning worden verleend teneinde een bijzondere woonvorm in de betreffende reguliere woning mogelijk te maken. Ook in het geval een omgevingsvergunning is verleend voor een termijn korter dan tien jaar, zal niet nogmaals een vergunning worden verleend voor het verschil tussen tien jaar en de termijn waarvoor vergunning is verleend.

Voorts zal, wanneer gedurende de looptijd van een vergunning een bestemmingsplan wordt herzien, de bestemming in het herziende bestemmingsplan niet worden aangepast aan de vergunde situatie. Dit zou afbreuk doen aan het beoogde tijdelijke karakter van de situatie. Deze regel heeft tot gevolg dat er ook daadwerkelijk sprake is van tijdelijkheid. Dit geeft zekerheid en vertrouwen aan de reguliere omwonenden van de betreffende woningen.

Specifieke regels

100-meter-criterium

Zoals gezegd zijn de beleidsregels voor bijzondere woonvormen in reguliere woningen tot stand gekomen om een balans te vinden in het spanningsveld tussen de vraag naar deze bijzondere woonvormen en de behoefte van reguliere bewoners van omliggende woningen om het reguliere woonkarakter van hun wijk zo veel mogelijk te behouden. Een belangrijk

³ Zie bijv. ABRvS d.d. 19-05-2010, zaaknr. 200907163/1/H1; ABRvS 24-08-2011, zaaknr. 201101080/1/H1; ABRvS d.d. 30-11-2011, zaaknr. 201011978/1/R3; ABRvS 28-01-2015, 201400932/1/A1.

aspect in het vinden van die balans is het 100-meter-criterium (dit criterium is in het merendeel van de gevallen van toepassing). Op grond van dit criterium is slechts één bijzondere woonvorm binnen een straal van 100 meter toegestaan. Door hantering van dit criterium wordt voorkomen dat er een te grote concentratie aan bijzondere woonvormen in woonwijken zal ontstaan. Een te grote concentratie aan dergelijke woonvormen doet namelijk afbreuk aan het woonkarakter van de wijk. Dat het criterium geen toepassing vindt tussen een grootschalige accommodatie en een reguliere woning heeft te maken met het doel van de regel, namelijk het reguliere woonkarakter van een wijk behouden. Daar grootschalige accommodaties in de regel niet *in* woonwijken worden gerealiseerd, maar aan de rand of verder daarvan verwijderd, zal het karakter van een woonwijk niet onevenredig worden aangetast door de komst van een grootschalige accommodatie.

Grootschalige accommodaties

Bij grootschalige huisvestingsvoorzieningen kan het gaan om al dan niet tijdelijk gebruik van gebouwen. Het betreft grootschalige accommodaties geschikt voor maximaal 300 personen. Door middel van dit concept wordt spreiding en versnippering van bijzondere woonvormen voorkomen.

Onder grootschalige accommodaties worden in de beleidsregels zowel accommodaties voor bijvoorbeeld 30 personen als 300 personen verstaan. De ruimtelijke impact van een accommodatie zal toenemen met het meer gehuisveste personen. Daarom geldt dat hoe groter het aantal te huisvesten personen bedraagt, hoe strikter open normen als 'in de directe nabijheid', 'onevenredige afbreuk', etc. zullen worden gehanteerd.

Het artikel is niet meer alleen van toepassing op arbeidsmigranten, maar op alle bijzondere woonvormen zoals grootschalige studentenhuysvestingaccommodaties of gemengde vormen als arbeidsmigranten en studenten.

In lid 3 is bepaald dat op eigen terrein moet worden geparkeerd. Het eigen terrein dient dus over voldoende parkeerplaatsen te beschikken. Het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn, wordt vastgesteld aan de hand van de norm die geldt voor de te huisvesten categorie of categorieën van personen zoals elders weergegeven in hoofdstuk 9. Wanneer het een huisvestingsaccommodatie betreft voor bijvoorbeeld 90 studenten en 100 arbeidsmigranten gelden respectievelijk parkeernormen van 0,3 (artikel 9.2) en 0,5 (artikel 9.3). Het totaal aantal parkeerplaatsen dat minimaal aanwezig moet zijn of moet worden gerealiseerd bedraagt dan $90 \times 0,3 + 100 \times 0,5 = 80$.

In lid 8 is bepaald dat bij alle aanvragen zal worden beoordeeld of de omgevingsfactoren niet aan vergunningverlening in de weg staan. Dit betekent dat ook al voldoet een aanvraag verder aan alle in het beleid opgenomen voorwaarden voor vergunningverlening, vergunning toch kan worden geweigerd op grond van de aanwezige omgevingsfactoren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat een wijk reeds een (te) grote concentratie aan bijzondere woonvormen heeft, waardoor toevoeging van nog een grootschalige accommodatie onevenredig afbreuk zal doen aan het karakter van de betreffende wijk. Zonder lid 8 zou het moeilijk zijn om aanvragen te weigeren die voldoen aan de voorwaarden, maar waar de omgevingsfactoren zich tegen vergunningverlening verzetten.

Seizoensgebonden groepsaccommodatie buiten de bebouwde kom

Dit is een bijzonder geval van een grote accommodatie. De regeling ziet slechts op het toestaan van een kortdurende creatie van een huisvestingaccommodatie, namelijk alleen gedurende het seizoen. Na afloop van het seizoen dienen de bouwwerken ten behoeve van de huisvesting te worden verwijderd. Dit in tegenstelling tot de andere categorie van grootschalige accommodaties. Voort geldt ook de eis dat de arbeidsmigranten werkzaam zijn voor het bedrijf dat de huisvesting faciliteert.

Vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen

Gezien de ontwikkeling dat er bedrijfswoningen in het buitengebied vrijkomen én er huisvesting nodig is voor arbeidsmigranten die actief zijn in het buitengebied, is het (her)gebruik van deze bestaande bedrijfswoningen voor tijdelijke arbeidsmigranten een bruikbaar concept. Immers:

- de woning blijft in feite in gebruik als bedrijfswoning;
- er kunnen slechts een beperkt aantal arbeidsmigranten worden gehuisvest, waardoor de impact minimaal is ten opzichte van reguliere bewoning van een bedrijfswoning;
- de kans op eventuele overlast is, door de vrije ligging, veel kleiner dan in de bebouwde kom;
- er is over het algemeen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op agrarische bouwpercelen.

Onzelfstandige kamerverhuur in reguliere woning

Bij deze categorie kan worden gedacht aan personen die ruimte in hun woning over hebben en daarom deze ruimte in hun woning willen verhuren aan een derde. Wie deze derden zijn, is niet vastgelegd, daar dit de reikwijdte van de regeling onnodig zou beperken. Deze derde kan een student zijn, maar ook een vriend, familielid, zorgbehoefte, etc.

De eigenaar, en op grond van lid 1 is dit tevens de persoon die in de woning hoofdverblijf heeft, mag niet zelf student zijn. Dit ter voorkoming dat er een zelfstandige studentenwoning wordt gerealiseerd binnen 100 meter van een andere bijzondere woonvorm waarvoor dit criterium geldt. Of de eigenaar student is zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval worden bepaald. Gedacht kan hierbij worden aan de leeftijd van de betreffende persoon, is hij of zij fulltime student, etc.? Dat de eigenaar ook zelf woonachtig moet zijn in de woning heeft eveneens met het voorgaande te maken: voorkoming van zelfstandige studentenwoningen binnen 100 meter van elkaar. De ervaring heeft geleerd, dat als er sprake is van overlast van bijzondere woonvormen, deze met name verbonden is aan zelfstandige studenten- of tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen. Wanneer de eigenaar van de woning ook in de woning woonachtig is er, bij verhuur van een ruimte aan een derde, in de regel geen sprake van overlast. Om deze reden zijn er verder ook geen bijzondere regels opgenomen ter voorkoming van overlast e.d. zoals het geval is bij de andere in dit hoofdstuk genoemde bijzondere woonvormen.

In het artikel wordt gesproken over 'eigenaar'. Vanzelfsprekend kunnen dit ook meerdere eigenaren zijn. Ook kan er sprake zijn van (nog) in de woning woonachtige kinderen van de eigenaar dan wel eigenaren, zolang er maar sprake is van één huishouden. Hieraan mogen – met omgevingsvergunning – maximaal twee huishoudens worden toegevoegd.

Dat de regeling enkel spreekt over de eigenaar die zelf geen student mag zijn en niet bijvoorbeeld 'arbeidsmigrant', is een gevolg van de eis dat de eigenaar hoofdverblijf in de woning dient te hebben. Een arbeidsmigrant die hoofdverblijf heeft in de woning is immers geen arbeidsmigrant meer in de betekenis die aan deze term in deze beleidsregels is toegekend.

Tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf

Er kunnen zich situaties voordoen waarin mensen tijdelijk geen reguliere woonruimte tot hun beschikking hebben. Voorbeelden van deze situaties zijn:

- echtscheiding;
- een nieuw te bouwen woning;
- (tijdelijke) onbewoonbaarheid van de eigen woning als gevolg van calamiteiten als brand.

Vaak gaat het om situaties waarin men op korte termijn woonruimte moet vinden, hetgeen niet altijd mogelijk is binnen de bestaande reguliere woningvoorraad. In deze tijdelijke behoefte kan worden voorzien door tijdelijk een recreatieverblijf te bewonen. Daar dit niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf betreft, levert de bewoning strijd op met de recreatieve bestemming. Deze strijd kan door middel van onderstaande regeling worden weggenomen.

In artikel 9.8 lid 5 is een bijzondere regeling opgenomen ten opzichte van de algemene regeling in artikel 9.1 lid 8. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de bijzondere regeling voorrang heeft op de algemene.

Gebruik van een reguliere woning als zorgwoning

De overheid streeft ernaar dat mensen met een zorgvraag zo veel mogelijk en zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Een van de voorzieningen om aan deze zorgvraag te voldoen is het huisvesten van meerdere zorgcliënten in een reguliere woning. In veel gevallen kunnen meerdere in een woning gehuisveste zorgcliënten strijd opleveren met het bestemmingsplan vanwege de aanwezigheid van meerdere huishoudens in de woning. Op het wegnemen van deze strijd ziet het onderhavige artikel 9.9.

Beleidsregel beroep en bedrijf aan huis

1 Definitie

Beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis: een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2 Indien een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij een woning geen strijd oplevert met het in dit lid onder a tot en met i gestelde, en indien een bestemmingsplan de betreffende activiteit niet verbiedt, dan is de activiteit omgevingsvergunningvrij.

- a. 40% van de vloeroppervlakte, doch maximaal 60,00 m² van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken, mag voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt.
- b. Het beroep of de bedrijfsmatige activiteit dient in ieder geval te worden uitgeoefend door de (hoofd)bewoner(s) van het pand, daarnaast mag er maximaal één externe werknemer ter plekke werkzaam zijn.
- c. niet toegestaan zijn bedrijven welke vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving.
- d. Er is geen sprake van reclame-uitingen, tenzij hiervoor vergunning op grond van het bepaalde in de Algemene plaatselijke verordening is verkregen.
- e. Er is geen sprake van horeca-activiteiten, een kappersbedrijf of detailhandel, met uitzondering van een internetwinkel.
- f. Er is geen sprake van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken.
- g. Op het perceel dient voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn voor zowel het gebruik van het perceel ten behoeve van de reguliere bewoners als het aan-huis gebonden beroep of bedrijf op grond van de parkeernormering zoals neergelegd in de vigerende versie van de "Nota Parkeernormen Dronten".
- h. Er vindt geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf op het perceel plaats, met uitzondering van de stalling van maximaal twee bedrijfsvoertuigen.

Toelichting

In bestemmingsplanen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming. Wanneer er sprake is van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis zal er meestal sprake zijn van een woonbestemming.

In de jurisprudentie is een aantal criteria ontwikkeld op grond waarvan kan worden bepaald of beroep- of bedrijfsmatige activiteiten al dan niet strijd met de woonbestemming opleveren. Deze jurisprudentie is weergegeven in deze beleidsregel. In de gevallen dat wordt voldaan aan de definitie en aan de criteria uit deze beleidsregels levert de uitoefening van de betreffende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten dus geen strijd op met de woonbestemming (of in bepaalde gevallen met de bestemming behorende bij de bedrijfswoning). De woonfunctie blijft immers in overwegende mate behouden en er sprake is van een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is. Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik is in die gevallen dan niet vereist.

In het geval niet aan voornoemde definitie of criteria wordt voldaan is er wel strijd met de woonbestemming. In dat geval is een omgevingsvergunning vereist en zal per afzonderlijk geval worden onderzocht of wordt meegewerkt aan vergunningverlening. Uitgangspunt is dat er geen sprake mag zijn van een activiteit die ruimtelijk zodanig afwijkend is van een woonbestemming, dat deze onevenredig afbreuk doet aan het woonkarakter van de directe omgeving. Om deze reden wordt ook geen medewerking verleend aan vergunningverlening voor een nieuwe kapsalon aan huis. De ruimtelijke impact van een kapsalon op de directe omgeving is in het algemeen zodanig dat de aanwezigheid binnen een woongebied niet is gewenst. De wettelijke grondslag van de vergunning zal in de regel artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o Wabo juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor zijn.