

In werking getreden op 01 oktober 2010

moerdijk

Beleid planologisch strijdig gebruik

09 juni 2010

Inhoud	1
1. Inleiding	3
2. Het beleid	5
2.1. Buitengebied	5
2.2. Woningen en erfbebouwing in de bebouwde kom van de kernen.	6
2.2.1. Definities	6
2.2.2. Uitbreiden hoofdgebouw	7
2.2.3. Erfbebouwing	7
2.3. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in een woonwijk (binnen de bebouwde kom).	8
2.4. Specifiek beleid voor bepaalde gebieden.	9
2.5. Algemene bepalingen	9
2.6. Overgangsrecht	10

Bijlagen:

1. Toelichting dakvormen
2. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

1. Inleiding

3

Aanleiding en doel

De gemeente Moerdijk heeft in 2010 een ontheffingenbeleid vastgesteld, waarin was vastgelegd voor welke onderwerpen ontheffing kon worden verleend van het bestemmingsplan. Inmiddels is het beleid weer aan vernieuwing toe, door invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze nieuwe wet en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht brengen veranderingen met zich mee waar dit nieuwe beleid planologisch strijdig gebruik rekening mee houdt. Het beleid is bedoeld voor de bestemmingsplannen die nog niet herzien zijn of welke niet meer passen binnen de huidige inzichten op ruimtelijk gebied. De regels van het beleid zijn aangepast op het handboek bestemmingsplannen zoals deze thans wordt gehanteerd.

Het nieuwe beleid planologisch strijdig gebruik zal worden vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders, aangezien het beleid zich richt op de toepassing van de bevoegdheden van het college.

Dit beleid planologisch strijdig gebruik richt zich op de toepassing van de bevoegdheden van het College van burgemeester en wethouders ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor afwijkingen zoals opgenomen in bestemmingsplannen (zogenoemde binnenplanse afwijkingen) op grond van artikel 3.6 lid 1 sub c Wro gelden primair de afwijkingscriteria zoals opgenomen in het desbetreffende bestemmingsplan. Dit beleid geldt voor binnenplanse afwijkingen slechts voor zover de criteria in het bestemmingsplan hiervoor aanknopingspunten bieden. Dit geldt met name voor de uitleg en toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen kwalitatieve criteria.

Het beleid planologisch strijdig gebruik is een beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het beleid zal plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:42 Awb.

Het College van burgemeester en wethouders zal handelen overeenkomstig dit beleid planologisch strijdig gebruik, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met dit beleid te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).

2. Het beleid

5

Bij de afweging of verlening van omgevingsvergunning ex artikel artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4 van bijlage II van het Bor van toepassing kan zijn, hanteert het College van burgemeester en wethouders de volgende richtlijnen.

2.1. Buitengebied

Bijgebouwen bij woningen in het buitengebied

Burgemeester en wethouders zijn bereid mee te werken aan een omgevingsvergunning om het ten hoogste toegestane grondoppervlak van uitbreidingen van of bijgebouwen bij woningen te vergroten. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd:

- a. de omgevingsvergunning wordt niet toegepast bij bedrijfswoningen;
- b. de uitbreidingen of bijgebouwen worden gebouwd binnen het in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak;
- c. de totale oppervlakte aan uitbreidingen en bijgebouwen bedraagt maximaal 80 m²;
- d. de gothoogte van uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m;
- e. de gothoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

Bouwen van particuliere stalletjes in het buitengebied ten behoeve van het hobbymatig houden van vee.

Burgemeester en wethouders zijn bereid mee te werken aan een omgevingsvergunning voor de bouw van particuliere stalletjes in het buitengebied ten behoeve van het hobbymatig houden van vee, voorzover dit binnen de wettelijke regeling ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vallen. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd:

situering

- a. op onbebouwde percelen met een agrarische bestemming binnen een afstand van 20 m uit de rand van de openbare weg; of,
- b. binnen agrarische bouwsteden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied;
- c. op erven behorende bij als zodanig in het bestemmingsplan buitengebied bestemde woningen inclusief de als Tuinen bestemde gronden;

omvang

- d. ten hoogste 12 m² per woning of agrarische bedrijfswoning in het bestemmingsplan buitengebied;
- e. de gothoogte bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m.

Te volgen procedure

Bij burgerwoning

Indien gebouwd wordt bij een als zodanig in het bestemmingsplan buitengebied bestemde woning, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht worden verleend, voor zover de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% bebouwd is dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan buitengebied voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.

Bij agrarische bouwstede

Indien gebouwd wordt binnen een agrarische bouwstede kan een omgevingsvergunning verleend worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor zover de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% bebouwd is dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan buitengebied voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.

Bij onbebouwd perceel

Indien gebouwd wordt op een onbebouwd perceel, kan geen omgevingsvergunning worden verleend voor een gebouw. Echter, indien de stal een bouwhoogte heeft zodanig dat deze niet voor mensen toegankelijk is, geldt dat sprake is van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. In de jurisprudentie wordt het criterium "niet voor mensen toegankelijk" geïnterpreteerd dat het bouwwerk begaanbaar moet zijn voor volwassenen, in die zin dat zij in het bouwwerk moeten kunnen staan en lopen. In dit geval (bouwwerk, geen gebouw zijnde) kan omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

2.2. Woningen en erfbebouwing in de bebouwde kom van de kernen.

2.2.1. Definities

Bij de toepassing van dit beleid planologisch strijdig gebruik gelden primair de begripsbepalingen zoals opgenomen in het desbetreffende bestemmingsplan. Aanvullend op de begripsbepalingen in het desbetreffende bestemmingsplan wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

Aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

Bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Bebouwingsgrens: een als zodanig in het vigerende bestemmingsplan aangegeven lijn, welke door bebouwing naar de wegzijde toe niet mag worden overschreden, behoudens ondergeschikte overschrijdingen, welke lijn tevens dient als hoofdorïëntatie voor hoofdgebouwen en wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn.

Indien in het vigerende bestemmingsplan een tweede bebouwingsgrens op een hoekperceel is opgenomen geldt tevens de volgende definitie:

Een als zodanig aangegeven lijn welke door gebouwen naar de wegzijde en naar de zijdelingse perceelsgrens toe niet mag worden overschreden, welke lijn op hoekpercelen tevens wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn.

Indien in het vigerende bestemmingsplan geen bebouwingsgrens is aangegeven, geldt als bebouwingsgrens en als voorgevelrooilijn de voorgevelrooilijn zoals bedoeld in de bouwverordening.

Bebouwingsvlak: een als zodanig aangegeven oppervlak waarbinnen bebouwing mag worden gebouwd; de grens van het vlak die gericht is naar een of meer wegen wordt tevens aangemerkt als voorgevelrooilijn.

Bouwperceel: de aaneengesloten gronden, waarop krachtens het vigerende bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan; hieronder wordt ook verstaan die gronden waar verschillende bestemmingsplannen gelden maar waar ruimtelijk gezien sprake is van aaneengesloten gronden waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing gerealiseerd kan worden.

Erf: het gedeelte van het bouwperceel voorzover gelegen achter de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 m achter de bebouwingsgrens, met dien verstande dat de maximaal toegepaste oppervlakte van het hoofdgebouw niet tot het erf wordt gerekend.

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen danwel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Kernen: onder kernen wordt verstaan: Fijnaart, Heijningen, Klundert, Noordschans, Langeweg, Moerdijk, Noordhoek, Standdaarbuiten, Willemstad (incl. Helwijk), Zevenbergen en Zevenbergschen Hoek.

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

Overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

Voorgevelrooilijn: zie onder 'Bebouwingsgrens'.

2.2.2. Uitbreiden hoofdgebouw

Voor het uitbreiden van hoofdgebouwen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet bedragen:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen aan beide zijden niet minder dan 3 m;
 - voor halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen aan één zijde niet minder dan 3 m;
 - voor aaneengebouwde hoofdgebouwen bij eindwoningen aan één zijde niet minder dan 3 m;
 - indien de afstand in bestaande situaties minder bedraagt, geldt deze afstand.
- b. De afstand tot de achterste perceelsgrens moet bedragen:
 - niet minder dan 10 m;
 - indien de afstand in bestaande situaties minder bedraagt, geldt deze afstand.
- c. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen 15 m;
 - voor halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde hoofdgebouwen 10 m;
- d. De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen 15 m;
 - voor halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde hoofdgebouwen 10 m;
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. De voorgevel van het hoofdgebouw mag alleen worden gesitueerd in de bebouwingsgrens of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter;
- g. Bij hoekpercelen, waar het perceel in veel gevallen voorzien is van twee bebouwingsgrenzen of voorgevelrooilijnen wordt geen medewerking verleend voor het bouwen van bouwwerken, anders dan genoemd onder "erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen".

2.2.3. Erfbebouwing

Het College van burgemeester en wethouders is bereid medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van erfbebouwing bij woningen.

Bouwcriteria

Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten op 1 m achter de voorgevelrooilijn of in het verlengde daarvan gebouwd worden; indien de feitelijke voorgevel achter de geprojecteerde voorgevelrooilijn uit het bestemmingsplan is gebouwd, dienen aanbou-

- wen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand van tenminste 1 m achter de lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijk oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van het erf bedragen tot een maximum van 90 m²;
 - c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - d. de goothoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de bovenkant vloer van de eerste verdieping vermeerderd met 0,35 m (ook bij dijkwoningen);
 - e. de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
 - f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - g. In bestemmingsplannen waarin aan- en bijgebouwen niet in de voorschriften zijn benoemd kunnen deze ontheffingsbepalingen worden toegepast voor (delen van) hoofdgebouwen die overeenkomen met de begripsbepalingen in artikel 2.2.1.

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van erfafscheidingen op percelen die grenzen aan de openbare ruimte, voor wat betreft de zijde die grenst aan de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen

Het bouwen van erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw is toegestaan, waarbij geldt dat:

1. de diepte ten hoogste 1,25 m bedraagt;
2. het oppervlak ten hoogste 6 m² bedraagt;
3. de afstand tot de begrenzing met het openbaar gebied ten minste 1 m bedraagt.

2.3. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in een woonwijk (binnen de bebouwde kom).

Het beleid planologisch strijdig gebruik ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten geldt binnen de bebouwde kom en niet daarbuiten. Het bestemmingsplan buitengebied bevat een eigen regeling.

In dit beleid wordt onderscheid gemaakt in aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten.

Aan-huis-verbonden beroepen

Aan-huis-verbonden beroep is het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief juridisch therapeutisch kunstzinning ontwerp-technisch gebied die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbijbehorende gebouwen kunnen worden uitgeoefend. Ook wel de vrije en beroepsmatige activiteiten genoemd. Uit jurisprudentie is gebleken dat medische, administratieve of paramedische beroepen zoals fysiotherapeuten of pedicures aan huis gebonden beroepen zijn. Ook vrije beroepen zijn in overeenstemming met de woonfunctie. Onder aan-huis-verbonden beroepen wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met activiteiten welke in ieder geval worden gerekend tot aan-huis-verbonden beroepen. Deze lijst is niet limitatief van aard.

Het uitoefenen van deze beroepen in een woning door de betrokken bewoner is een gebruik dat past binnen de bestemming wonen. Hiervoor hoeft geen omgevingsvergunning te worden verleend, mits wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden en de criteria op grond van jurisprudentie. Indien niet aan deze criteria wordt voldaan, is de activiteit niet ondergeschikt aan de woonfunctie en daarmee in strijd met de bestemming.

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door handwerk die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbijbehorende gebouwen kunnen worden uitgeoefend. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met activiteiten welke in ieder geval worden gerekend onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Deze lijst is niet limitatief van aard.

Te volgen procedure

Het uitoefenen van deze bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming wonen is, indien niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, slechts mogelijk op basis van een binnenplanse afwijking dan wel een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor zover de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom.

Voorwaarden

Binnen de woonbestemming kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis onder de voorwaarden dat:

- a. de activiteit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. de bedrijfsploeroppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag bedraagt met een maximum van 50 m²;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. het gebruik geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer heeft en geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit in de woning of in het bijgebouw moet plaatsvinden en niet kan plaatsvinden en in de woning en in het bijgebouw;
- g. detailhandel niet is toegestaan.

2.4. Specifiek beleid voor bepaalde gebieden.

Omgevingsvergunning voor afstand zijdelingse perceelsgrens bedrijventerreinen.

Op bedrijventerrein worden de minimale afstanden van de bebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen strak aangehouden. Dit in verband met de bereikbaarheid van bedrijfsgebouwen voor de brandweer. Voor het bouwen van bouwwerken wordt geen omgevingsvergunning verleend.

2.5. Algemene bepalingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd- mits op grond van paragraaf 2.1. tot en met 2.4 geen omgevingsvergunning kan worden verleend- per aanvraag een afweging te maken omtrent omgevingsvergunningprocedure en bijbehorende voorwaarden.

2. Het college van burgemeester en wethouders kan in voorkomende gevallen gemotiveerd afwijken van de regels en voorwaarden die in dit beleid zijn aangegeven.

2.6. Overgangsrecht

1. Besluiten, genomen krachtens het ontheffingenbeleid ruimtelijke ordening 2010, die golden op het moment van de inwerkingtreding van het Beleid planologisch strijdig gebruik en waarvoor dit beleid overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens dit beleid.
2. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om ontheffing op grond van de beleidsregel 'Ontheffingenbeleid ruimtelijke ordening 2010' is ingediend en voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel niet definitief op de aanvraag is beslist, wordt daarop deze beleidsregel toegepast.

Bijlage 1. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfs-¹matige activiteiten aan huis

Aan-huis-verbonden beroepen

Onder aan-huis-verbonden beroepen wordt in ieder geval verstaan:

- architect
- advocaat
- acupuncturist
- beeldhouwer
- belastingadviseur
- dierenarts
- fysiotherapeut
- grafisch ontwerper
- huisarts
- hypotheekadviseur
- juridisch adviseur
- kunstschilder
- logopedie
- makelaar
- notaris
- psycholoog
- tandarts
- verloskundigenpraktijk
- zakelijke dienstverlening
- podoloog
- osteopaat
- chiropractor

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt in ieder geval verstaan:

- fotograaf
- autorijschool
- bloemschikker
- decorateur
- fietsenreparateur
- goud- en zilversmid
- kledingatelier
- hondentrimmer
- pottenbakker
- (muziek)instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker
- computerservice
- schoonheidsspecialist/ kapsalon
- traiteur
- nagelstudio
- kleinschalige reisorganisatie
- kleinschalig reclamebureau
- koeriersdienst
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/ tv's/ radio's horloges etc.)
- glazenwasser