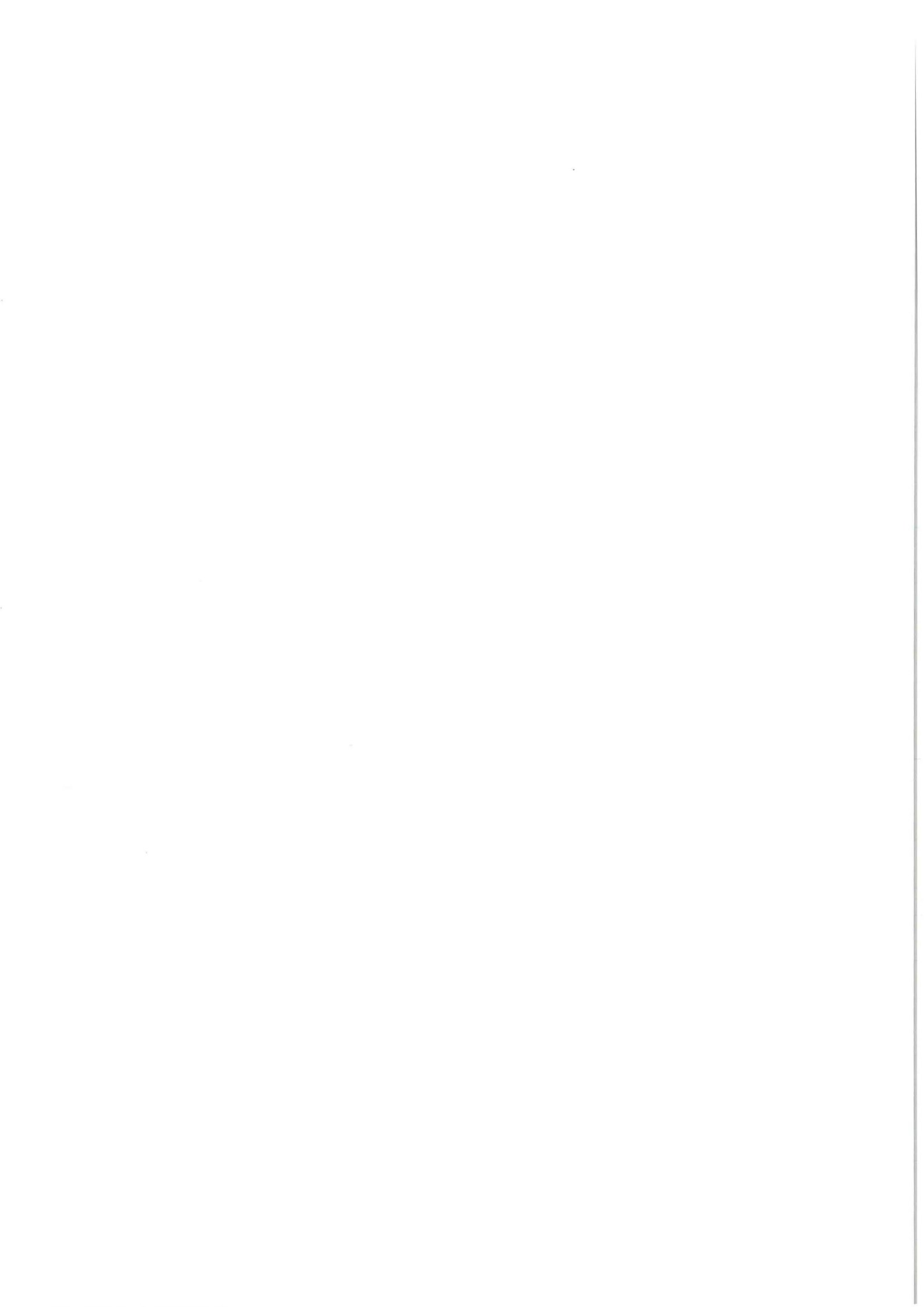


## **Beleidsregels**

### **buitenplanse afwijkingen Bor 2017**

**Vastgesteld door het college van Burgemeesters en wethouders d.d. 11 juli 2017  
In werking getreden op 20 juli 2017**



# 1. Inleiding

In bestemmingsplannen en beheersverordeningen leggen wij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en gebouwen vast. Ook is het in bepaalde gevallen mogelijk om vergunningsvrij te bouwen. Naast bestemmingsplanwijzigingen, -uitwerkingen en -herzieningen voorziet de wetgever in artikel 2.1.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in 3 afwijkingsmogelijkheden (van licht naar zwaar):

	Wabo	
a.	Binnenplanse afwijkingen	artikel 2.12 eerste lid onder a sub 1 en Besluit Omgevingsrecht (Bor), bijlage II, artikel 4)
b.	Buitenplanse afwijkingen (licht)	artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2 en Besluit Omgevingsrecht (Bor), bijlage II, artikel 4)
c.	Buitenplanse afwijkingen (zwaar)	artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3

Voor de onder b. genoemde categorie hebben wij op 2 november 2010 de eerste versie voor de beleidsregels voor buitenplanse afwijkingen Bor vastgesteld. In 2013 zijn deze beleidsregels geactualiseerd. Wij kiezen nu opnieuw voor een actualisatie van de beleidsregels. Per 1 november 2014 is het Bor namelijk gewijzigd. In het Bor 2014 zijn de categorieën van artikel 4 van bijlage II beperkt gewijzigd.

Het Bor 2014 bevat de volgende categorieën, waarvoor wij aan de hand van een buitenplanse afwijking een omgevingsvergunning kunnen verlenen (de wet stelt per categorie nog in meer of mindere mate voorwaarden):

1. bijbehorende bouwwerken;
2. gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening;
3. bouwwerken geen gebouw zijnde;
4. dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
5. antenne-installaties;
6. installaties voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf;
7. installaties bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren;
8. gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied
9. gebruik van bouwwerken en van bij de bouwwerken aansluitend terrein;
10. gebruik van recreatiewoningen t.b.v. bewoning;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar

## Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** hebben wij een toelichting van de systematiek van de beleidsregels opgenomen. Voor de toepassing van het beleid verwijzen wij hiernaar. In **hoofdstuk 3** hebben wij belangrijke begripsbepalingen opgenomen. De categorieën van artikel 4 van bijlage II van het Besluit

omgevingsrecht staan in **hoofdstuk 4**. Onder elke categorie hebben wij opgenomen wanneer wij een afwijking verlenen.

In **hoofdstuk 5** geven wij puntsgewijs commentaar (toelichting) op de beleidsregels. Daarna geven wij in **hoofdstuk 6** een toelichting op de regelgeving voor water v.w.b. regime voor de buitendijkse gronden. Aan het eind van het document hebben wij een aantal bijlagen toegevoegd.

## 2. Toelichting systematiek van de beleidsregels

In 2013 waren er verschillende redenen om over te gaan tot actualisatie van de beleidsregels:

- a. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitgesproken dat – mochten aanvragen niet binnen de beleidsregels vallen, maar wel binnen het kader van het Bor – niet alsnog medewerking verleend kan worden door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo (projectomgevingsvergunning). Dit betekende dat wij in sommige gevallen geen medewerking aan een aanvraag konden verlenen, terwijl dat dit wel wenselijk was en ruimtelijk gezien acceptabel;
- b. De bouwplantoetsers zitten niet meer bij de gemeente Zaltbommel, maar werken inmiddels voor de Omgevingsdienst Rivierenland (hierna: ODR) in Tiel. Hierdoor zitten zij op afstand. Binnen het kader van de in 2010 vastgestelde beleidsregels werd per geval een advies gevraagd aan de gemeente Zaltbommel. Dit werkte inefficiëntie en vertraging in de hand;
- c. Onder andere door punt b. ontstond de wens om de beleidsregels eenvoudiger, beter toetsbaar te maken en te ontdoen van allerlei voorwaarden die in de praktijk niet of nauwelijks tot een weigering leiden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de voorwaarden dat geen sprake mag zijn van onevenredige hinder voor woon- en leefmilieu, een onevenredige parkeerdruk, of een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur.

Wij beogen met deze beleidsregels – net als bij vorige beleidsregels – de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gemeente Zaltbommel zoveel mogelijk gelijk te trekken. Hoewel minder dan eerst, zit er nu in sommige gevallen nog verschil tussen de regimes van de verschillende bestemmingsplannen / beheersverordeningen. De beleidsregels zijn daarom nog steeds nodig om hetzelfde regime in de verschillende gebieden te hebben. Ook is er in beperkte mate sprake van nieuw beleid bijvoorbeeld als het gaat om isolerende maatregelen. Verder biedt de wettelijke aanpassing van categorie 9 in 2014 ons de mogelijkheid om ons gemeentelijk beleid voor mantelzorg voor een belangrijk deel via de reguliere procedure af te doen.

Wij hebben daarom gekozen voor een systematiek, waarbij de gehele ruimte - die het Besluit omgevingsrecht biedt - benut kan worden.

Wij werken daarom met 3 groepen:

1. Groep 1: Deze groep geven wij als het ware vrij. In sommige gevallen vinden wij het stellen van nadere regels of het plegen van een nadere afweging namelijk niet nodig. Hiervoor geldt dat als een aanvraag valt binnen het wettelijke kader van het Bor wij altijd medewerking aan deze aanvraag verlenen. Aanvragen, die binnen deze groep vallen, toetst en handelt de ODR zelf af.

Voor deze aanvragen hoeft de ODR geen nadere motivatie in de omgevingsvergunning op te nemen. Het verwijzen naar het betreffende deel van de beleidsregels is voldoende;

2. Groep 2: Binnen deze groep werken wij zoveel mogelijk met harde criteria (hoogtematen, oppervlaktes, afstanden e.d.). De ODR toetst en handelt deze aanvragen daardoor helemaal zelf af. Dit dus zonder dat zij advies aan de gemeente vraagt.



Voor deze aanvragen hoeft de ODR geen nadere motivatie in de omgevingsvergunning op te nemen. Het verwijzen naar het betreffende deel van de beleidsregels is voldoende;

3. Groep 3: Voor aanvragen – die niet binnen de 2 hiervoor genoemde groepen vallen – maken wij een maatwerkafwerking. Dit betekent in ieder geval dat de ODR altijd een deugdelijke motivatie in de omgevingsvergunning opneemt. Deze aanvragen legt de ODR voor advies voor aan de gemeente.

De groepen 1 en 2 zorgen voor een **snelle(re) afhandeling** van aanvragen, doordat de ODR geen advies aan de gemeente vraagt. Categorie 3 zorgt voor **voldoende flexibiliteit**. Hiermee voorkomen wij dat wij aan wenselijke, ruimtelijk acceptabele ontwikkelingen geen medewerking kunnen verlenen.

Anders geformuleerd komt het er qua werkwijze simpel gezegd op neer dat de ODR alle aanvragen uit groep 1 en 2 zelf toetst en afhandelt. De gemeente geeft voor alle aanvragen die in groep 3 vallen een advies aan de ODR.

#### **Beschermde gebieden.**

De beleidsregels gaan uit van drie gebieden, die extra bescherming vragen:

- rijksbeschermd stadsgezicht Zaltbommel;
- rijksbeschermd dorpsgezicht Nederhemert-Zuid;
- gemeentelijk dorpsgezicht Gameren.

Simpel gezegd komt het erop neer dat binnen deze gebieden voor 'bouwen' (en dus niet voor gebruikswijzigingen) altijd een maatwerkafweging plaatsvindt. Dit met uitzondering van dakkapellen, omdat de welstandsnota de beschermde gebieden op dit punt voldoende beschermt. Gebruikswijzigingen brengen in veel mindere mate onomkeerbare wijzigingen met zich mee, waardoor het onnodig is om de beschermde gebieden ook ten aanzien van gebruik een strenger regime te geven.

#### **Weigeringsgronden en reikwijdte beleidsregels.**

Het voldoen aan de beleidsregels uit deze nota is geen garantie dat wij ook daadwerkelijk van het bestemmingsplan afwijken. De Algemene wet bestuursrecht schrijft (in artikel 4:84) voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen. Daarbij mag het echter niet zo zijn dat dit voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Soms kan dit op voorhand duidelijk zijn, maar soms kan dit ook pas blijken in de bezwarenprocedure (dus nadat wij de afwijking verleend hebben). In zijn algemeenheid valt niet aan te geven wanneer sprake is van onevenredig nadeel. Dit moet geval tot geval worden beoordeeld.

#### **Onderscheid gronden binnen en buiten de bebouwde kom.**

Het Bor maakt in artikel 4 van bijlage II een onderscheid tussen de gronden, die binnen en de gronden die buiten de bebouwde kom liggen. Voor de gronden binnen de bebouwde kom biedt het Bor voor bijbehorende bouwwerken (categorie 1) meer mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. Daarnaast is het voor de gronden binnen de bebouwde kom in meer gevallen mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan / de beheersverordening voor planologische gebruiksactiviteiten (categorie 9).

### **3. Relevante Begripsbepalingen en wijzen van meten**

Hieronder hebben wij de begripsbepalingen opgenomen. Hierbij hebben wij aangegeven als de definitie uit het Bor komt. Een paar definities hebben wij opgenomen, omdat wij deze gebruiken voor

het in deze beleidsregels opgenomen beleid voor mantelzorg. Als er begripsbepalingen niet in deze beleidsregels zijn opgenomen, gelden in eerste instantie de definities zoals opgenomen het Bor en als die zich daar niet over uitspreekt de begripsbepalingen, zoals opgenomen in de beheersverordening Aalst, Delwijnen en Kerkwijk (door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2017).

## **Begripsbepalingen**

### **- aan huis verbonden beroepen:**

*Het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;*

### **- aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:**

*Het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend<sup>1</sup>;*

### **- achtergevel:**

*Het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw, veelal de zijde waar de achtertuin achter ligt en waarin de achterdeur aanwezig is;*

### **-afhankelijke woonruimte:**

*Een vrijstaand bijgebouw van een (bedrijfs)woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;*

### **- antennedragers (Bor):**

*Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;*

### **- antenne-installatie (Bor):**

*Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;*

### **- bebouwingshoogte:**

*De hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf peil, met dien verstande, dat bij de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels balkonhekken en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten toepassing blijven;*

### **- bebouwingspercentage:**

*Het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;*

### **- Bed & Breakfast:**

*een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;*

### **- begane grond:**

---

<sup>1</sup> Seksinrichtingen vallen niet onder huis verbonden (bedrijfs)activiteiten

*De bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;*

**- beschermd gebied:**

*De volgende 3 gebieden zoals op kaart is weergegeven in de bijlagen:*

- *rijksbeschermd stadsgezicht Zaltbommel*
- *rijksbeschermd dorpsgezicht Nederhemert-Zuid*
- *gemeentelijk dorpsgezicht Gameren*

**- bijbehorend bouwwerk (Bor):**

*Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;*

**- bouwperceel:**

*Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;*

**- bouwvlak:**

*Een als zodanig op de verbeelding / illustratie<sup>2</sup> aangegeven gebied;*

**- bouwwerk:**

*Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;*

**- dak**

*gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;*

**- detailhandel:**

*Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van 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;*

**- gebouw:**

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

**- goothoogte:**

*De hoogte in meters gemeten tot en met de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;*

**- hoofdgebouw:**

*Een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;*

**- internetwinkel;**

*Winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden;*

---

<sup>2</sup> Als sprake is van een beheersverordening



**- kap:**

*Een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 20° en ten hoogste 75°;*

**- overige bouwwerken**

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**- mantelzorg (definitie gemeente Zaltbommel):**

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

**- openbaar toegankelijk gebied:**

*Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;*

**- seksinrichting:**

*Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;*

**- tuin:**

*Een als zodanig op de verbeelding aangegeven gebied;*

**- verdiepingen:**

*De bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag;*

**- voorgevel:**

*Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw. Bij 2 voorgevels wordt – alleen ten behoeve de toets ten aanzien van erfafscheidingen – één van deze twee gevels als zijgevel aangemerkt;*

**- voorgevelrooilijn (Bor):**

*Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;*

**- voormalige agrarische bedrijfswoning**

*een woning als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*

**- vrijstaand bijgebouw:**

*Een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;*

**- woning:**

*Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde een woning, die bestemd is voor recreatief verblijf;*



**- zijgevel:**

*De gevel die aan de achtergevel grenst*

Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden op de volgende wijze gemeten:

- a. Afstanden loodrecht,
- b. Hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, (bij de toepassing wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is) en
- c. Maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

## 4. Afwijkingscategorieën en beleidsregels Besluit omgevingsrecht, bijlage II.

Artikel 4 beschrijft de categorieën gevallen, waarvoor wij voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kunnen verlenen. De afwijkingscategorieën zijn hieronder in **rood** aangegeven. Onder elke categorie hebben wij onze beleidsregel(s) opgenomen.

Op basis van artikel 5 moet bij toepassing van artikel 4 **het aantal woningen gelijk blijven, met uitzondering van de gevallen die vallen onder de onderdelen 9 en 11**. Dit is een algemene voorwaarde die altijd geldt.

### 1. Een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan:

#### a. Binnen de bebouwde kom.

Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

I Sprake is van bouwdelen ten behoeve van isolatie van gebouwen zoals genoemd in de bijlage bij de beleidsregels (stroomversnelling Nederland);

II. Sprake is van een aanvraag voor gronden bij een woning – die niet ligt binnen een beschermd gebied – en deze aanvraag binnen het volgende kader past:

1. Het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot en met:

Gronden gelegen 1 meter achter voorgevelrooilijn <sup>3</sup>	Maximaal toegestane oppervlakte achter '1 meter achter voorgevelrooilijn'
< of gelijk aan 250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
tussen 250 m <sup>2</sup> en 1.500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> + 10% van het oppervlak boven 250 m <sup>2</sup>
> of gelijk aan 1.500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> Exclusief de gronden binnen het bouwvlak hoofdgebouw (zoals opgenomen in de actualisatieplannen) danwel - indien geen sprake is van een bouwvlak hoofdgebouw - de gronden, waarop het hoofdgebouw is gesitueerd, tellen niet mee.

met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden, gelegen 1 meter achter de voorgevelrooilijn, niet meer dan 50% bedraagt;

2. Het verkleinen van de afstand van een vrijstaand gebouw tot enig ander gebouw op het bouwperceel tot minimaal 1 m. Als beide bijbehorende bouwwerken bestaand zijn, kan de afstand tussen beide bouwwerken minder zijn;
3. Het verhogen van de goot- en nokhoogtes van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als:
  - a. de goot- en bouwhoogte niet hoger is dan de voor het hoofdgebouw aangeduide goot- en nokhoogte;
  - b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 m bedraagt;
  - c. de oppervlakte van de uitbreiding van het hoofdgebouw niet groter is dan 95% van de oppervlakte van het bouwvlak voor het hoofdgebouw.
  - d. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is (deze toets doet de welstandscommissie)

Als de goot- en bouwhoogte gelijk zijn aan die van het hoofdgebouw dan mag het bijbehorende bouwwerk in de voorgevelrooilijn staan;

4. Het onderkelderen van bijbehorende bouwwerken als:
  - a. de kelder in zijn geheel onder het hoofdgebouw en/of onder op basis van het bestemmingsplan, de beheersverordening of deze beleidsregels toegestane bijbehorende bouwwerken ligt;
  - b. de kelder niet van buitenaf toegankelijk is;
  - c. de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.
  - d. de kelder niet gelegen is binnen een zonerings van een waterkering
  - e. de kelder maximaal in 1 laag wordt uitgevoerd;
  - f. eventuele kelderramen niet boven maaiveldniveau liggen;
  - g. de kelder op maaiveldniveau geen ruimtelijke uitstraling heeft en dus niet zichtbaar is;

Ondergeschikte bouwdelen buiten het grondoppervlak van het bouwwerk, zoals koekoeken ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie, zijn toegestaan

De inhoud van de kelder hoeft niet te worden meegerekend in die gevallen dat het bestemmingsplan / de beheersverordening uitgaat van een maximaal toegestane inhoudsmaat.

#### **Op gronden achter de '1 meter achter de voorgevelrooilijn':**

1. Aangebouwde bouwwerken staan wij toe als:
  - de goothoogte niet meer dan 3,30 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw bedraagt;
  - de bebouwingshoogte niet meer dan 6,60 m bedraagt;
  - hekwerken op een bouwwerk (voor zover van toepassing) dient als een afscheiding voor een dakterras en het hekwerk niet hoger is dan 1 m;Voor de diepte<sup>4</sup> hanteren wij geen maximale maat.
2. Vrijstaande bouwwerken staan wij toe als:
  - goothoogte niet meer dan 3,30 m;
  - bebouwingshoogte niet meer dan 6,60 m

#### **Op gronden voor de '1 meter achter de voorgevelrooilijn':**

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken staan wij toe als:

- a. de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de breedte niet meer bedraagt dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

---

<sup>4</sup> Gemeten van de achtergrens van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan



- c. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is (deze toets doet de welstandscommissie)
- d. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. deze aan de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
- f. deze niet liggen ter plaatse van een in het bestemmingsplan / de beheersverordening opgenomen aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken staan wij toe als:

- a. de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
  - b. de oppervlakte maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. deze op minimaal 10 meter van het openbaar toegankelijk gebied liggen;
- III. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag medewerking te verlenen.

**b. Buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**

- 1. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,**
- 2. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>,**

Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

- I Sprake is van bouwdelen ten behoeve van isolatie van gebouwen zoals genoemd in de bijlage bij de beleidsregels (stroomversnelling Nederland);
- II. Sprake is van een aanvraag voor gronden bij een woning - niet gelegen binnen een beschermd gebied - en deze aanvraag binnen het volgende kader past:
  - 1. Het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor **burgerwoningen en voormalige (agrarische) bedrijfswoningen** tot en met:

Gronden gelegen 1 meter achter voorgevelrooilijn <sup>5</sup>	Maximaal toegestane oppervlakte (inclusief eventuele voormalige bedrijfsbebouwing) achter '1 meter achter voorgevelrooilijn'	Opmerkingen:
< of gelijk aan 250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
tussen 250 m <sup>2</sup> en 1.500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> + 10% van het oppervlak boven 250 m <sup>2</sup>	Let op: afwijking Bor zelf mag slechts betrekking hebben op maximaal 150 m <sup>2</sup>
> of gelijk aan 1.500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	

met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden, gelegen 1 meter achter de voorgevelrooilijn, niet meer dan 50% bedraagt.

- 2. Het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken t.b.v. bij bedrijf behorende **bedrijfswoningen** tot en met :

Gronden gelegen 1 meter achter voorgevelrooilijn	Maximaal toegestane oppervlakte (inclusief eventuele voormalige bedrijfsbebouwing) achter '1 meter achter voorgevelrooilijn'
Aantal vierkante meters achter deze lijn niet van belang voor bepalen toegestane aantal vierkante meters	100 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Exclusief de gronden binnen het bouwvlak hoofdgebouw (zoals opgenomen in de actualisatieplannen) danwel - indien geen sprake is van een bouwvlak hoofdgebouw - de gronden, waarop het hoofdgebouw is gesitueerd, tellen niet mee.

met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden, gelegen 1 meter achter de voorgevelrooilijn, niet meer dan 50% bedraagt.

3. Het verkleinen van de afstand van een vrijstaand gebouw tot enig ander gebouw op het bouwperceel tot minimaal 1 m. Als beide bijbehorende bouwwerken bestaand zijn, kan de afstand tussen beide bouwwerken minder zijn;
4. Het onderkelderen van bijbehorende bouwwerken als:
  - a. de kelder in zijn geheel onder het hoofdgebouw en/of onder op basis van het bestemmingsplan, de beheersverordening of deze beleidsregels toegestane bijbehorende bouwwerken ligt;
  - b. de kelder niet van buitenaf toegankelijk is;
  - c. de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.
  - d. de kelder niet gelegen is binnen een zonering van een waterkering
  - e. de kelder maximaal in 1 laag wordt uitgevoerd;
  - f. eventuele kelderramen niet boven maaiveldniveau liggen;
  - g. de kelder op maaiveldniveau geen ruimtelijke uitstraling heeft en dus niet zichtbaar is;

Ondergeschikte bouwdelen buiten het grondoppervlak van het bouwwerk, zoals koekoeken ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie, zijn toegestaan

De inhoud van de kelder hoeft niet te worden meegerekend in die gevallen dat het bestemmingsplan / de beheersverordening uitgaat van een maximaal toegestane inhoudsmaat.

#### **Op gronden achter de '1 meter achter de voorgevelrooilijn':**

Aangebouwde bouwwerken staan wij toe als:

- de goothoogte niet meer dan 3,50 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw bedraagt;
- de bebouwingshoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
- hekwerken op een bouwwerk (voor zover van toepassing) dient als een afscheiding voor een dakterras en het hekwerk niet hoger is dan 1 m;

Voor de diepte<sup>6</sup> hanteren wij geen maximale maat.

Vrijstaande bouwwerken staan wij toe als:

- goothoogte niet meer dan 3,50 m;
- bebouwingshoogte niet meer dan 5 m

#### **Op gronden voor de '1 meter achter de voorgevelrooilijn':**

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken staan wij toe als:

- de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- de breedte niet meer bedraagt dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is (deze toets doet de welstandscommissie)
- de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- deze aan de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
- deze niet liggen ter plaatse van een in het bestemmingsplan / de beheersverordening opgenomen aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken staan wij toe als:

- de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- de oppervlakte maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- deze op minimaal 10 meter van het openbaar toegankelijk gebied liggen;

<sup>6</sup> Gemeten van de achtergrens van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan



III. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.

**2. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a<sup>7</sup>, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**

**a. niet hoger dan 5 m, en**

**b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;**

I Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

- het gebouw niet is gelegen<sup>8</sup> binnen een beschermd gebied.
- de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.

II. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.

**3. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**

**a. Niet hoger dan 10 m, en**

**b. De oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;**

Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

I. Sprake is van een aanvraag voor gronden bij een hoofdgebouw – niet gelegen binnen een beschermd gebied – en deze aanvraag binnen het volgende kader past:

**Op gronden achter de '1 meter achter de voorgevelrooilijn':**

- erfafscheidingen maximaal 2 m hoog;
- vlaggenmasten maximaal 8 m hoog;
- overige bouwwerken maximaal 4 m hoog

In alle gevallen moet aan redelijke eisen van welstand worden voldaan;

**Op gronden voor de '1 meter achter de voorgevelrooilijn':**

- erfafscheidingen aan de zijde van de zijgevel op niet minder dan 3 meter van de hoek van het perceel<sup>9</sup> (ter plaatse van de hoek waar de voorgevel de zijgevel raakt) 2 m hoog en voor het overige 1 m hoog (zie onderstaande afbeelding);
- overige bouwwerken maximaal 1 m hoog

In alle gevallen moet de aanvraag voldoen aan:

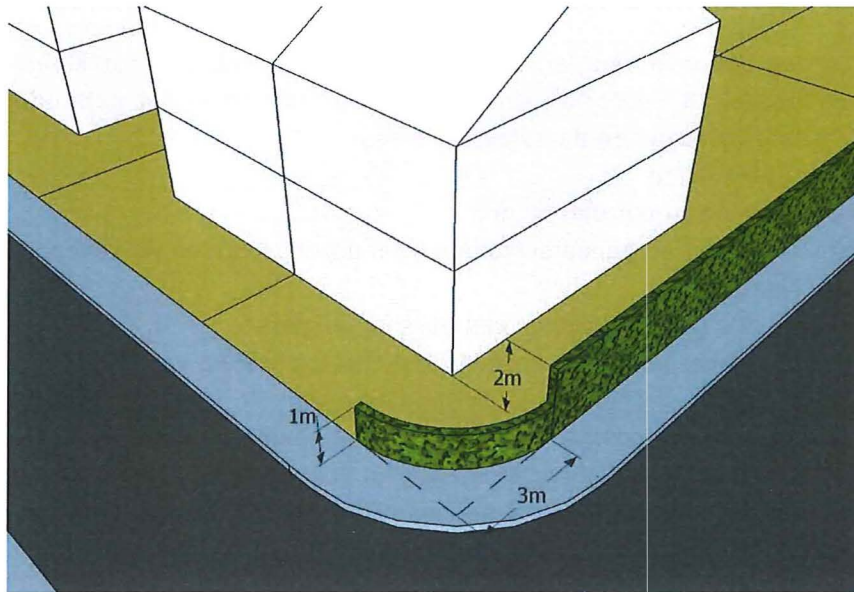
- het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.

<sup>7</sup> Deze wet bepaalt per 1 oktober 2010: Openbare voorziening = nutsvoorziening, waterhuishouding, meten luchtkwaliteit, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer, dan weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer

<sup>8</sup> Als een aanvraag geen betrekking heeft op binnen een beschermd gebied gelegen gronden kan gewoon medewerking verleend worden.

<sup>9</sup> als dat deel van het perceel geen hoek heeft, maar rond loopt, wordt vanaf het punt gemeten, waar de beide perceelsgrenzen elkaar raken, zoals op de afbeelding is aangegeven.

- aan redelijke eisen van welstand worden voldaan;



Aan (aanleg)steigers wordt – met uitzondering van steigers bij woonschepen – op basis van dit beleid geen medewerking verleend.

- II. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag medewerking te verlenen.

**4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;**

Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

- I. Sprake is van een aanvraag– niet gelegen binnen een beschermd gebied – en deze aanvraag binnen het volgende kader past:
  - Dakkappellen: Geen nadere beperking door middel van de onderhavige beleidsregels. Deze aanvragen moeten immers voldoen aan door de gemeenteraad vastgestelde (aanvullingen op) de welstandsnota;
  - Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, zoals genoemd in de bijlage (stroomversnelling Nederland) met uitzondering van voor aanvragen op gronden, die vallen in een beschermd gebied
- II. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag medewerking te verlenen.

**5. Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m<sup>10</sup>;**

Het bestemmingsplan is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.

<sup>10</sup> vergunning op basis van 6.5 Waterwet nodig voor buitendijkse gronden



**6. Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998 (op basis van artikel 6.12 van het Waterbesluit geldt voor buitendijkse gronden een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>);**

Geen nadere beperking door middel van de onderhavige beleidsregels. In alle gevallen moet de aanvraag voldoen aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.

**7. Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen (op basis van artikel 6.12 van het Waterbesluit geldt voor buitendijkse gronden een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>);;**

Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

- I De uitwerpselen van de dieren slechts afkomstig zijn van dieren van het eigen agrarische bedrijf, waarbij de installatie wordt geplaatst en de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.
- II. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.

**8. Het gebruiken van gronden voor een niet-grijpende herinrichting van openbaar gebied;**

Het bestemmingsplan is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.

**9. Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;**Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

- I. Een aanvraag binnen het volgende kader past:

**9.1. Aan huis gebonden bedrijf**

*Uitleg: gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf*

Wij verlenen medewerking als:

- de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt<sup>11</sup>;
- de bewoner van de woning het gebruik uitoefent;
- (detail)handel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf is aan te merken, tenzij wij ook een vergunning verlenen / verleend hebben voor aan huis gebonden detailhandel;

<sup>11</sup> Voor reclame-uitingen geldt het kader zoals opgenomen in de APV

De volgende activiteiten zijn in ieder geval in beginsel (met inachtneming van de overige voorwaarden) toelaatbaar<sup>12</sup>:

- autorijkschool (geen theorie)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fietsenreparateur (verkoop niet inbegrepen)
- fotograaf
- goud- en zilversmid
- glazenwasser
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- kapper
- klompenmaker
- klussen-, timmer- of schildersbedrijf (geen be- en verwerkende activiteiten op het perceel)
- koeriersdienst (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker
- muziekinstrumentenmaker
- nagelstudio/pedicure/manicure
- pottenbakker
- prothesemaker
- reisorganisatie (geen reisbureau met etalagefunctie)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- schoonheidsspecialist
- traiteur<sup>13</sup>
- taxibedrijf (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
- tussenpersoon/commissionair
- zadelmaker
- hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten (uitgezonderd agrarische activiteiten)

## **9.2. Aan huis gebonden bedrijf in de vorm van detailhandel**

*Uitleg: gebruik van een - deel van een tot woning bestemd - pand en/of bijgebouw voor een aan huis gebonden bedrijf voor zover dit detailhandel*

Wij verlenen medewerking als:

- de totale oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt, waaronder ook de opslag t.b.v. de detailhandelsactiviteiten wordt gerekend<sup>14</sup>;

---

<sup>12</sup> In sommige gevallen is een melding op basis van het Activiteitenbesluit nodig. Daarom is het in alle gevallen nodig om met de Omgevingsdienst Rivierenland contact op te nemen om dit te bespreken (0344 - 579 314)

<sup>13</sup> Het is een verantwoordelijkheid van de aanvrager om ook aan andere geldende wet- en regelgeving te voldoen: zie bv <http://www.ondernemersplein.nl/regel/haccp/>

<sup>14</sup> Voor reclame-uitingen geldt het kader zoals opgenomen in de APV



- valt binnen milieucategorie 1 van VNG Bedrijven- en Milieuzonering en het geen relatie heeft met:
  - de horeca (ook niet de verkoop van - al dan niet elders - bereide maaltijden /hapjes)
  - sex- en/of pornoartikelen;
  - middelen als bedoeld in de Opiumwet, alsmede smartdrugs.
- de bewoner van de woning het gebruik uitoefent;
- een inschrijving bij de Kamer van Koophandel kan worden overlegd;
- voor de kern Zaltbommel is aan huis gebonden detailhandel niet toegestaan;
- ingeval het een detailhandelsbedrijf in levensmiddelen betreft dit geregistreerd is bij de Voedsel en Waren Autoriteit en dit kan worden overlegd.

### 9.3. Bed & Breakfast

*Uitleg: gebruik van - deel van een tot woning bestemd - pand en/of bijbehorend bouwwerk voor een bed & breakfast*

Wij verlenen medewerking als:

- de woonfunctie altijd als overwegende functie blijft gehandhaafd door de hoofdgebruiker en deze ook 's nachts in de woning of bijbehorende bouwwerken verblijft;
- de omvang beperkt is tot maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing<sup>15</sup>;
- het aantal kamers ten behoeve van bed & breakfast maximaal 7 bedraagt. Voor zover sprake is van twee kamers ten behoeve van bed & breakfast of meer hanteren wij voor deze kamers een parkeernorm van 1 parkeerplaats op eigen terrein per kamer;
- het aantal aanwezige gasten t.b.v. bed & breakfast maximaal 10 bedraagt;
- het plan voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving voor brandveiligheid<sup>16</sup>;

### 9.4. Internetwinkel binnen bedrijfsbestemming

*Uitleg: gebruik van - deel van een tot bedrijf bestemd - pand en/of bijbehorend bouwwerk voor een internetwinkel*

Wij verlenen medewerking als:

- er geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
- er geen showroom en/of verkoopruimte (detailhandel) aanwezig is.

### 9.5. Mantelzorg

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

Algemene voorwaarden:

Wij verlenen medewerking aan een afhankelijke woonruimte voor mantelzorg als:

1. de afhankelijke woonruimte binnen de geldende regeling inzake bijbehorende bouwwerken (aan-, uit-, bijgebouwen) past;
2. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> heeft. Dit geldt ook voor een reeds bestaand groter bijbehorend bouwwerk. De ruimte onder de kap van de

<sup>15</sup> Voor reclame-uitingen geldt het kader zoals opgenomen in de APV

<sup>16</sup> op basis van artikel 2.1, lid 1 onder d Wabo juncto artikel 2.2. Bor kan een omgevingsvergunning mogelijk niet worden verleend als de activiteit brandveilig gebruik niet aan de bepaalde eisen voldoet. In de Bouwverordening is in artikel 7.3.1. vastgelegd dat bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf verschaffen aan meer dan 4 mensen omgevingsvergunningsplichtig is.

- vrijstaande afhankelijke woonruimte men ook voor mantelzorg in gebruik nemen en telt niet mee in de berekening van de maximale oppervlakte;
3. de afhankelijke woonruimte niet ligt in een milieuhindercirkel van omliggende (agrarische) bedrijven, danwel andersoortige milieuhinder ondervinden (lawaaï van wegen en spoorwegen, licht van sportvoorzieningen, geur van rioolgemalen etc.);
  4. ten behoeve van de afhankelijke woonruimte geen sprake is van een nieuwe in/uitrit<sup>17</sup>;
  5. de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.
  6. de aanvraag voldoet aan de wettelijke (milieutechnische) eisen voor bodemkwaliteit;
  7. gas-, water-, electriciteitsleiding en rioolafvoer aantakt op de reeds aanwezige woning;

Overig:

8. **bij voorkeur** wordt levensloopbestendig gebouwd volgens het woonkeur (zie bijlage);
9. of de mantelzorgontvanger, woont in de vrijstaande afhankelijke woonruimte en de mantelzorgverlener in de bestaande woning of andersom maakt niet uit. Het is beide mogelijk;
10. in de omgevingsvergunning nemen wij op dat de omgevingsvergunning geldt zolang de specifieke mantelzorg-relatie duurt. Het betreft derhalve een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan;
11. wij toetsen bij massa-wijziging en wijziging van gevelopeningen het schetsplan (incl. situering-tekening) uiteraard regulier aan welstand;
12. hoewel sprake is van een tijdelijke situatie kennen wij een eigen huisnummer toe. Als wij geen apart huisnummer toekennen kan dit namelijk gevolgen hebben voor een IOAW of IOAZ uitkering en/of een huurtoeslag. Het nieuwe huisnummer bouwen wij op uit het huisnummer van de oorspronkelijke woning met de toevoeging 'man' (bv 73<sup>man</sup>). Als de mantelzorgrelatie niet meer bestaat trekken wij het huisnummer in;

Vereisten aanvraag

13. voor nieuwbouw van of verbouw tot "afhankelijke woonruimte" is een omgevingsvergunning nodig. Het schetsplan (incl. situering-tekening) hiertoe wordt regulier aan de bestemmingsplanregels en deze beleidsregels getoetst als zijnde bijgebouw bij de betreffende woning;
14. bij het schetsplan dient door de aanvrager de persoonsgegevens van de mantelzorgverlener en de mantelzorgontvanger, de reden van het verlenen van mantelzorg, waar de mantelzorg uit bestaat en de noodzaak van mantelzorg aangegeven te worden Dit aan de hand van het aanvraagformulier, waarin een verklaring is opgenomen dat de mantelzorgverlener zorgdraagt voor de mantelzorgontvanger, waarbij beide personen de verklaring ondertekenen:
  - a. Bij een familiale relatie in de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> of 4<sup>e</sup> graad<sup>18</sup> is geen nadere verklaring vereist. Overigens is het ook mogelijk dat degene met de oudere leeftijd voor

<sup>17</sup> De weigeringsgrond hiervoor ligt in artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening

<sup>18</sup> De graad wordt gebruikt om aan te geven hoe dicht u staat bij het overleden familielid. Het bepaalt de familieband hoe dicht twee mensen met elkaar verwant zijn. De graad komt overeen met het aantal generaties tussen de personen. Ouders en kinderen zijn verwanten van de eerste graad. Uw kleinkinderen en grootouders de tweede graad. Achterkleinkinderen derde graad, enz. Om de zogenaamde "zijlijn" gaat het als er twee mensen bijvoorbeeld op hetzelfde niveau staan. Hier moet u het aantal generaties tussen u en de gemeenschappelijke voorouder bij optellen bij het aantal generaties tussen de verwant en de gemeenschappelijke ouder. Een voorbeeld ter verduidelijking. Broer en zus bijvoorbeeld zijn verwanten van de tweede graad (moeder (1), zus/broer (2)). Een tweede voorbeeld: twee neven staan tegenover elkaar in de vierde graad, tussen hen is immers een verschil van vier generaties. Je tante is in de 3e lijn (moeder – oma – tante). Tot slot nog een voorbeeld: het kind van je achternicht is in de 7de graad: (moeder – oma – over grootmoeder – oudtante – nicht van moeder – achternicht – kind van achternicht).



- degene zorgt met de jongere leeftijd. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij een gehandicapt kind;
- b. Bij alle overige relaties dient uit een advies van de mantelzorgconsulent duidelijk te zijn dat sprake is van mantelzorg. Advies vragen wij in principe maar één keer, tenzij – ingeval een negatief advies is verleend – sinds dit verleende advies een aantoonbare verandering in de gezondheidssituatie van degene die mantelzorg wil ontvangen zich heeft voorgedaan;
15. bij het schetsplan en de aanvraag moet naast de bestaande situatie van het bijgebouw (tekeningen en foto's) en de nieuwe situatie (tekeningen) ook de toekomstige situatie (plattegrond, resterende voorzieningen en gevels) van het bijgebouw worden weergegeven na beëindiging van de zorgrelatie/buitenplanse afwijking. In ieder geval dienen de keuken en het bad/ de douche weggehaald te worden;

#### Procedure

16. al deze (positief te beoordelen) bouwstenen vormen samen de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Aangezien de bebouwing al is toegestaan op basis van het bestemmingsplan, dan wel op basis van deze beleidsregels (waardoor de omgevingsvergunning als het ware alleen benodigd is voor afwijkend gebruik) en bovendien sprake is van een tijdelijke situatie, kan volstaan worden met een eenvoudige ruimtelijke onderbouwing.
17. hierna gaan wij direct over tot besluitvorming (als de inmiddels ingediende officiële aanvraag omgevingsvergunning uiteraard is gecombineerd);

#### Controle en handhaving.

18. tussentijdse toetsing of de mantelzorgrelatie nog bestaat geschiedt op 3 manieren. In eerste instantie raadplegen wij het bevolkingsregister jaarlijks. Daarnaast kunnen wij direct met de vergunninghouder (telefonisch) contact opnemen. Tenslotte brengen wij uiteraard bij twijfel een bezoek aan huis;
19. wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken als de bij het verlenen van de buitenplanse afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- 20.

Woningsplitsing vinden wij niet acceptabel. Dit met uitzondering van de binnenstad van Zaltbommel. In de binnenstad kijken wij per geval of het mogelijk is om tot woningsplitsing over te gaan.

II. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.

10. **Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen<sup>19</sup>:**
  - a. **De recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;**
  - b. **De bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,**
  - c. **De bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en**
  - d. **De bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.**

Geen nadere beperking door middel van de onderhavige beleidsregels.

---

<sup>19</sup> vergunning op basis van 6.5 Waterwet nodig voor buitendijkse gronden

**11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar.**

Het bestemmingsplan / de beheersverordening is uitgangspunt en wij verlenen in principe geen medewerking, tenzij:

I. Een aanvraag binnen het volgende kader past:

**Tijdelijke woonruimte bij nieuw te bouwen of te renoveren woning:**

*Situering*

De ruimte moet zodanig gesitueerd zijn dat:

- deze op eigen terrein staat;
- deze bereikbaar is voor hulpverlenende instanties;

*Termijnen*

- de aanvrager mag de woonruimte pas plaatsen op het moment dat wij voor de verbouw of nieuwbouw van de woning een omgevingsvergunning hebben verleend (voor zover deze nodig is);
- er is sprake van een maximale termijn van 1 jaar. In uitzonderlijke gevallen kan een langere termijn (maar nooit meer dan 2 jaar) noodzakelijk zijn. De aanvrager moet deze noodzaak dan nader te onderbouwen. Wij wegen vervolgens af of wij deze argumentatie voldoende vinden om de termijn te verlengen. Voor langere termijnen dan 2 jaar zijn wij van mening dat de aanvrager naar een andere huisvestingsmogelijkheid moet zoeken.
- na afloop van de vergunde termijn moet de aanvrager de woonruimte binnen 1 maand verwijderen;

*Overig*

- vanuit milieutechnisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen het plaatsen van de tijdelijke woonruimte (zoals stankcirkel veehouderijen, externe veiligheid, geluid);
- de tijdelijke woonruimte moet voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in het bouwbesluit (eisen tijdelijke bouwwerken) en de gemeentelijke Bouwverordening;
- de woonruimte moet zijn aangesloten op de noodzakelijke voorzieningen zoals riolering en elektra;

II. Uit een maatwerkafweging blijkt dat het mogelijk is om aan de aanvraag wel medewerking te verlenen.



## 5. (Artikelsgewijze) toelichting

### **Artikel 4, lid 1 (bijbehorend bouwwerk binnen en buiten de bebouwde kom).**

Onder andere lage kweekkastjes en zonnepanelen zijn in het bouwvlak bijgebouwen onder bepaalde voorwaarden al mogelijk op basis van de bestemmingsplannen en beheersverordening. Dit geldt niet voor de voortuin.

Voor de voorgevelrooilijn staan wij daarom nu bouwwerken toe van maximaal 1 meter hoog en een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan kunnen voor de voorgevelrooilijn vrijstaande bouwwerken voor bijvoorbeeld zonnepanelen of lage kweekkastjes gemaakt worden. Dit is alleen mogelijk op delen van percelen die op minimaal 10 meter van het openbaar toegankelijk gebied liggen. Wij zijn van mening dat kleine voortuinen zich namelijk niet lenen voor dergelijke bebouwing.

### **Artikel 4, lid 1**

#### Onderkeldering

Onder onderkeldering verstaan wij het bouwen van een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen onderkeldering van de bebouwing binnen de bebouwde kom. Voor ventilatie en daglichttoetreding kan het wenselijk zijn om koekoeken aan te brengen. Deze dienen ondergeschikt te zijn. Bij onderkeldering gaat het om bouwen in één laag.

### **onder a (bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom).**

Voor woningen hebben wij aangesloten op de bouwmogelijkheden, die opgenomen zijn in de geldende beheersverordeningen voor de kernen. Voor grotere percelen is voor de bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) door middel van een percentage een verruiming tot maximaal 200 m<sup>2</sup> opgenomen. Voor de extreem grote percelen is nog een extra verruiming tot maximaal 250 m<sup>2</sup> opgenomen. Om illegale bedrijvigheid te voorkomen wordt geen ruimere regeling voorgestaan.

Voor het meten van de oppervlakte is het eigendom maatgevend.

Voor de hoogte hebben wij aangesloten op de hoogte van de actualisatieplannen van de kernen. Hierbij hebben wij de 10% afwijkingmogelijkheid opgeteld.

Door slechts de gronden gerekend vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mee te tellen, voorkomen wij dat woonpercelen met een grote voor- en een kleine achtertuin, toch veel bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) achter hun woning kunnen oprichten.

Wij staan hogere goot- en bouwhoogtes toe van aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Hiermee kan het hoofdgebouw uitgebreid worden in maximaal dezelfde hoogte als het hoofdgebouw. Het Bor maakt dit mogelijk. De Rechtbank Gelderland heeft zich hierover uitgesproken in de volgende uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2015:4103 Wel is het zo dat de oppervlakte van de uitbreiding van het hoofdgebouw niet groter mag zijn dan het bouwvlak van het hoofdgebouw of als er geen hoofdgebouw is het oorspronkelijke hoofdgebouw. Wij hebben hier een maximaal percentage van 45% voor opgenomen.

### **onder b (bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom).**

#### Woningen

Voor wat betreft bijbehorende bouwwerken bij woningen buiten de bebouwde kom hanteren wij met de onderhavige beleidsregels en voor zover het Besluit omgevingsrecht hiervoor de ruimte biedt voor burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijfswoningen dezelfde regeling als voor woningen binnen de bestemming Wonen, zoals opgenomen binnen het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel. Dit betekent dat afhankelijk van de grootte van het perceel maximaal 250 m<sup>2</sup> aan

bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet hierbij meegerekend worden.

Bij bedrijfswoningen staan wij maximaal 100 m<sup>2</sup> toe aan bijbehorende bouwwerken voor gebruik t.b.v. bedrijfswoningen. Deze regeling hanteren wij ook in onze bestemmingsplannen voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein.

Voor de bijbehorende bouwwerken op grotere percelen buiten de bebouwde kom kan een afwijking slechts betrekking hebben op een wettelijk maximum van 150 m<sup>2</sup> (bruto oppervlak). Dit maximum is van toepassing omdat het Besluit Omgevingsrecht buiten de bebouwde kom nu eenmaal niet meer toestaat.

Voor de goothoogte hebben wij aangesloten op de hoogte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, zonder dat de 10% afwijkingmogelijkheid hierbij opgeteld is. Dit omdat het Bor uitgaat van een maximale (bebouwings)hoogte van 5 meter en de verhouding maximale goot- en maximale bebouwingshoogte anders wel erg scheef wordt.

#### **Artikel 4, lid 2 (infrastructurele of openbare voorziening).**

In feite komt de hiervoor opgenomen regeling er op neer dat wij altijd medewerking verlenen, tenzij de aanvraag betrekking heeft op een 'beschermd gebied' zoals opgenomen in de begripsbepalingen. In dat geval maken wij een maatwerkafweging.

#### **Artikel 4, lid 3 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).**

Wij hebben voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geen onderscheid gemaakt tussen de gronden binnen en buiten de bebouwde kom. Wij hebben een regeling opgenomen voor woningen die met twee gevels aan de straat grenzen. In die gevallen merken wij één van deze twee gevels als zijgevel aan en mag aan deze zijde een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog worden opgericht, waarbij een afstand van minimaal 3 meter tot de hoek van het perceel aangehouden moet worden. Binnen deze 3 meter mag de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog zijn. Logischerwijs moet de erfafscheiding aan redelijke eisen van welstand voldoen.

Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van bewoners van een woning, die aan 2 zijden aan een straat grenst, om ook aan de zijgevel aan de straatzijde een hogere erfafscheiding op te richten, waarbij ten behoeve van verkeersveiligheid waarborgen dat de hogere erfafscheiding niet te dicht op de (T-)kruising wordt geplaatst.

#### **Artikel 4, lid 4 (dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, isoleren van gebouwen).**

Dakkapellen toetsen wij aan de hand van de welstandsnota.

Een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw kan in ruimtelijke/esthetische zin veel impact hebben. Derhalve vinden wij het op voorhand niet wenselijk, om hiervoor van het bestemmingsplan / de beheersverordening af te wijken. Wij verlenen medewerking aan het isoleren van gebouwen. In beschermde stads- en dorpsgezichten echter niet zonder meer. Hier moet een nadere afweging plaatsvinden.

#### **Artikel 4, lid 5 (antenne-installatie).**

Onder andere door de wezenlijke belangen (bereikbaarheid mobiele telefoons) is er voor gekozen om per geval een afweging te maken en de diverse belangen tegen elkaar af te wegen.

#### **Artikel 4, lid 6 (installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling).**

Het betreft de volgende installatie: Warmtekrachtkoppeling: de gecombineerde opwekking van warmte en elektriciteit of mechanische energie door verstoking van een brandstof, waarvan de warmte nuttig gebruikt wordt, anders dan voor de productie van elektriciteit. Voorbeelden van warmtekrachtkoppelingen zijn: tegendrukstoomturbines, interne verbrandingsmotoren (gekoppeld aan



een elektriciteitsgenerator en waarbij de warmte uit de rookgassen en het koelwater nuttig gebruikt wordt).

**Artikel 4, lid 7 (installatie bij agrarisch bedrijf, tbv duurzame energie geproduceerd door uitwerpselen van dieren).**

Een dergelijke installatie vinden wij acceptabel als de uitwerpselen van dieren van het agrarische bedrijf zelf afkomstig zijn. Als dit niet zo is, is waarschijnlijk sprake zijn van ongewenste extra vervoersbeweging. Bovendien verlegt het agrarische bedrijf dan de nadruk teveel naar meer industriële activiteiten.

**Artikel 4, lid 8 (gebruiken gronden voor een niet-grijpende herinrichting van openbaar gebied).**

Wij hebben ervoor gekozen om per geval een maatwerkafweging te maken. Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, wij onder andere de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied moeten betrekken.

**Artikel 4, lid 9 (gebruik binnen de bebouwde kom).**

Verschillende gebruiksfuncties worden door middel van dit beleid mogelijk gemaakt op basis van beleid dat in de meeste gevallen al gold.

In de voorwaarden waren echter diverse zachte criteria – zoals dat geen sprake mag zijn van onevenredige verkeershinder en afbreuk aan het karakter van de buurt – opgenomen. De ervaring leert dat deze criteria eigenlijk nooit hebben geleid tot een weigering van de aanvraag.

Onder andere omdat de ODR dergelijke aanvragen nu gaat toetsen, hebben wij ervoor gekozen om deze criteria uit de voorwaarden te halen.

Aan huis verbonden beroepen worden zonder meer geacht te passen binnen een woonbestemming als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>. Als aan huis verbonden beroepen wordt onder andere aangemerkt:

- advocaat
- accountant (register- of belasting)
- administratie- / belastingconsulent
- alternatieve genezer
- architect (bouwkundig, interieur, natuur- en landschap)
- belastingconsulent
- dierenarts (kleine huisdieren)
- gerechtsdeurwaarder
- grafisch ontwerper/ webdesigner
- huisarts
- juridisch adviseur
- kunstschilder/kunstenaar
- logopedist
- makelaar
- medisch specialist
- notaris
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- stedenbouwkundige
- tandarts(specialist);



- therapeut;
- (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler
- verloskundigenpraktijk

#### Aan huis gebonden bedrijvigheid.

De regeling die de raad al in de komplannen had opgenomen, hebben wij ook weer in de beleidsregels opgenomen, voor die gebieden, waarvoor een bestemmingsplan / beheersverordening geldt, waar dit niet in zit.

In het licht van de kwaliteit van de woonomgeving zijn activiteiten voor groepen niet rechtstreeks toegestaan. **Groepsmatige activiteiten – zoals bijvoorbeeld workshops – brengen immers over het algemeen een ander druktebeeld met zich mee.** Hiervoor moet derhalve een maatwerkafweging plaatsvinden. In de toetsing van de aanvraag wegen wij de aard, omvang en intensiteit mee. Dit mede in relatie tot de woning en haar omgeving.

#### Detailhandel

Detailhandel aan huis tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> beschouwen wij als een ondergeschikte activiteit aan het wonen. Bijkomend voordeel is dat detailhandel in deze omvang weinig verkeersstromen genereert en hiervoor in woonwijken geen extra parkeergelegenheid nodig is. Het parkeren kan immers geschieden op eigen terrein (in de kleine kernen zijn woningen meestal opgericht op ruime percelen) of op openbaar terrein c.q. openbare parkeerplaatsen. Daarnaast tast dit de structuur van de detailhandel niet aan en leidt het in beginsel ook niet tot overlast leiden voor omwonenden. Tevens neemt de hinder voor de directe omgeving niet onevenredig toe wat ook geldt voor de milieuhinder en de visuele hinder (uitstraling van het gebouw door bijvoorbeeld ongewenste reclame treedt niet op indien reclame-uitingen worden verboden). Reclame-uitingen moeten voldaan aan het kader zoals opgenomen in de APV.

Geconcludeerd kan dus worden dat zeer kleinschalige detailhandel (tot maximaal 30 m<sup>2</sup>) dus weinig (ruimtelijke) effect op de omgeving heeft en dit goed inpasbaar is binnen een woonwijk. Om te garanderen dat het (ruimtelijk) effect op de omgeving ook daadwerkelijk minimaal is wordt slechts van het bestemmingsplan afgeweken, indien tevens voldaan is aan de overig gestelde voorwaarden.

Met dit beleid wordt beoogd om de leefbaarheid in de kernen te versterken c.q. te verbeteren.

**Het is mogelijk om naast aan huis gebonden detailhandel, ook een (ander) aan huis gebonden bedrijf te vergunnen. De oppervlakte van beide bedrijven bij elkaar mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> zijn.**

#### Bed & breakfast

Voor de gronden buiten de bebouwde kom hebben wij beleid voor Bed & Breakfast verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Deze beleidsregels leggen het beleid binnen de bebouwde kom vast. Het aantal kamers, dat de hoofdbewoner maximaal voor bed & breakfast in gebruik mag nemen 7. Dit kan echter slechts bij percelen met veel vloeroppervlak, omdat de omvang beperkt is tot maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing.

De opzet van Bed & Breakfast is het bieden van een relatief eenvoudige en goedkope overnachtingsmogelijkheid binnen de eigen woning voor kortdurend verblijf. De Bed & Breakfast-voorziening is een ondergeschikte functie naast het wonen. Een Bed & Breakfast verschilt van het hebben van een pension of hotel. Een pension is een eenvoudige logiesaccommodatie, dikwijls gevoerd door een echtpaar of één eigenaar, soms met de mogelijkheid tot gehele verzorging (drie maaltijden) voor langere termijn. Een hotel is een horecagelegenheid dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse. Een belangrijk verschil tussen een pension of hotel en een Bed & Breakfast betreft het hoofddoel. In tegenstelling tot een pension of hotel is bij een Bed & Breakfast

de woonfunctie het hoofdoel. Onder een Bed & Breakfast verstaan wij nadrukkelijk niet overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

### Mantelzorg

#### *Aanleiding.*

In de raadsvergadering van 13 november 2003 heeft de VVD-fractie het initiatiefvoorstel gedaan tot het creëren van mogelijkheden voor extra tijdelijke woongelegenheden in het kader van mantelzorg in de breedste zin van het woord. Naar aanleiding daarvan zijn beleidsregels vastgesteld, die wij inmiddels een paar keer hebben geactualiseerd. Dit onder andere door gewijzigde wetgeving.

Voordat we naar mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw kijken is het zinvol om te bekijken wat er ten aanzien van inwoning al mogelijk is.

#### *3 mogelijkheden voor mantelzorg*

Volgens de huidige wettelijke systematiek in combinatie met gemeentelijk beleid is sprake van 3 mogelijkheden, op basis waarvan inwoners van de gemeente Zaltbommel een mantelzorgruimte bij een bestaande woning kunnen realiseren:

1. vergunningsvrij op basis van het Besluit omgevingsrecht (op basis van de definitie van mantelzorg in het Bor);
2. vergunningsplichtig op basis van Besluit omgevingsrecht en beleidsregels buitenplanse afwijkingen van de gemeente Zaltbommel (op basis van gemeentelijke definitie van mantelzorg);
3. vergunningsplichtig op basis van gemeentelijke beleid voor projectomgevingsvergunningen: het beleidskader mantelzorg 2017 (dus op basis van gemeentelijke definitie mantelzorg).

Bij de vraag of het realiseren van een mantelzorgruimte mogelijk is, kijken wij eerst naar categorie 1, dan naar 2 en dan naar 3.

De categorieën 2 is voor de gemeente Zaltbommel nodig, omdat de gemeente Zaltbommel een ruimere definitie voor mantelzorg hanteert dan de definitie voor vergunningsvrije mantelzorg.

Categorie 3 is nodig, omdat daarmee ook mantelzorg buiten de bebouwde kom mogelijk wordt gemaakt. De voorliggende beleidsregels hebben betrekking op categorie 2.

#### *Bewoning en direct toegestane inwoning (in/aan de woning)*

Bewoning van een woning is logischerwijs (reeds) volledig mogelijk. Uitgangspunt is dat de woning in totaliteit wordt gebruikt voor de huisvesting van één huishouden. Hierbij is inwoning direct toegestaan, omdat een 'inwoner' deel uitmaakt van het huishouden.

Omdat in vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet gewoond mag worden is uiteraard inwoning hierin ook niet toegestaan. De randvoorwaarden die de gemeente Zaltbommel stelt inzake inwoning (en waarbij er dus sprake is van 1 huishouden en 1 woning) zijn de volgende:

1. er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen t.b.v. inwoning maximaal 3 van de 4 voor bewoning wezenlijke voorzieningen worden gerealiseerd:
  - keuken;
  - douche/bad;
  - toilet;
  - achteringang.
2. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
3. t.b.v. inwoning mogen geen aparte aansluitingen op de nutsvoorzieningen worden aangelegd;
4. het gedeelte dat t.b.v. inwoning wordt aangewend, dient direct aansluitend aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

Het oppervlak t.b.v. de inwoning is uiteraard niet gelimiteerd, omdat er op basis van het voorzieningenniveau sprake blijft van 1 huishouden en 1 woning. Het is evenwel zeer goed mogelijk



om binnen de randvoorwaarden een zeer reële, net-niet-zelfstandige woonsituatie te creëren met voldoende privacy.

Dit geldt voor alle net-niet-zelfstandige woonsituaties, dus ongeacht de onderlinge relatie tussen alle bewoners. Het is logisch mantelzorg binnen het hoofdgebouw met aanbouwen ook op deze wijze toe te staan.

#### *Mantelzorg in vrijstaande afhankelijke woonruimte: De hoofdgedachte*

Per (bestemde) woning blijft slechts 1 huishouden toegestaan, waarbij er ten behoeve van een specifiek aangetoonde zorgrelatie binnen dit huishouden ('mantelzorg') een vrijstaand bijgebouw als 'afhankelijke woonruimte' kan worden aangewend. In alle bestemmingsplannen van de gemeente Zaltbommel is slechts 1 huishouden per woning toegestaan.

#### *Uitgangspunt bebouwing*

Het uitgangspunt voor de bebouwing is de geldende woonbestemming (burger- en bedrijfswoningen) met de bouwvoorschriften voor hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen / aan- en bijmassa), aangevuld met het aanvullende beleid voor buitenplanse afwijkingen op basis van het Besluit omgevingsrecht<sup>20</sup>. Dit biedt ruime mogelijkheden, die niet verder opgerekt hoeven te worden. Onder andere afhankelijk van de perceelsgrootte en de ligging (bebouwde kom of buitengebied) kan het toegestane oppervlak (aangebouwde of vrijstaande) aan bijbehorende bouwwerken oplopen tot een maximum van 100, 150, 200 of 250 m<sup>2</sup>.

#### *Toelichting regeling.*

Als mantelzorg desgewenst qua voorzieningenniveau geheel zelfstandig plaatsvindt, is het in het kader van handhaving/controleerbaarheid juist gewenst dit tijdelijk (voor zolang de specifieke zorgrelatie duurt) in een vrijstaand bijgebouw toe te gaan staan. In vrijstaande bijgebouwen mag immers in het geheel niet gewoond worden, wat de constatering van illegale bewoning erg makkelijk maakt. Bij beëindiging van de mantelzorg mag het vrijstaande bijgebouw dan ook feitelijk geheel niet meer geschikt zijn voor bewoning (dus ook niet voor niet-zelfstandige bewoning, danwel recreatieve bewoning). In ieder geval dienen de keuken en het bad/douche weggehaald te worden. Een toilet en een wastafel zijn in een bijgebouw nog enigszins denkbaar in het kader van: een hobbyschuur, het werken in een grote tuin dan wel het (door middel van een binnenplanse afwijking) hebben van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf in het betreffende bijbehorende bouwwerk.

Hoewel t.b.v. mantelzorg het voorzieningenniveau geheel zelfstandig zal zijn en er uiteraard eigen deuren en gevelopeningen kunnen worden aangebracht, blijft er planologisch sprake van een bijgebouw. Zaken als eigen inrit/uitweg, eigen aansluiting op nutsvoorzieningen e.d. zijn dan ook niet aan de orde. De Onroerendezaakbelasting heeft zijn eigen regime.

Een dergelijk tijdelijk 'zelfstandig bijgebouw' is aan te duiden als "afhankelijke woonruimte".

Als voorwaarde geldt dat de afhankelijke woonruimte niet ligt binnen hindercirkels van omliggende (agrarische) bedrijven. Dit is voor de bescherming van de toekomstige bewoner aan de ene kant en t.b.v. het niet kunnen hinderen van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze (agrarische) bedrijven aan de andere kant.

Omdat de gemeente Zaltbommel extra in/uitritten en voordeuren aan de straatzijde uitsluit, is er vrijwel geen verstoring van het direct naastgelegen woon- en leefklimaat te verwachten. Deze vindt immers vrijwel altijd plaats aan de straatzijde (met name het persé willen parkeren recht voor de deur alsmede het op- en afrijden van het perceel vlak langs de aangrenzende woning, danwel recht tegenover de overliggende woning). De mantelzorginwoner maakt bovendien gewoon deel uit van het huishouden en woont in een bijgebouw dat sowieso bij de woning opgericht had kunnen worden. Ook moeten zoals aangegeven gas-, water-, electriciteitsleiding en rioolafvoer worden aangetakt op de woning. De "afhankelijke woonruimte" zal hierdoor nooit ver van de woning afliggen en derhalve onder 'de rook van deze woning' te scharen zijn qua beïnvloeding van het direct naastgelegen woon- en leefklimaat. Indien echter op basis van schetsplan, specifieke situering en specifieke omgeving wél

<sup>20</sup> gebaseerd op artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo



mogelijke (oplosbare) problemen te verwachten zijn, kunnen wij nadere eisen hieromtrent stellen. Bij onoplosbare problemen gaan wij uiteraard tot weigering over.

Aanvragers worden dringend geadviseerd om bij het bouwen zoveel mogelijk te voldoen aan het woonkeur om de levensloopbestendigheid te vergroten. Het is niet als verplichting opgenomen, omdat het wordt aangemerkt als een eigen verantwoordelijkheid en verder niet in alle gevallen aan de eisen kan worden voldaan.

Alle bebouwing bepalen wij qua massa en ligging ruimtelijk-juridisch en krijgt reguliere welstandstoetsing. Nadere eisen hieromtrent zijn dan ook niet wenselijk.

#### Huisvesting arbeidsmigranten.

Hiervoor is het Beleid Huisvesting Arbeidsmigranten Zaltbommel 2017 het toetsingskader. Via een maatwerkafweging kijken we naar aanvragen.

#### Woningsplitsing

Woningsplitsing vinden wij slechts in zeer uitzonderlijke gevallen acceptabel.

#### **Artikel 4, lid 11 (ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar).**

Er is voor gekozen om onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen voor het plaatsen van een tijdelijke woonruimte bij te (ver)bouwen woningen. Dit voor een termijn van een jaar. Een termijn van maximaal 2 jaar is in uitzonderlijke gevallen mogelijk.

Voor de overige gevallen moet een maatwerkafweging plaatsvinden.

## **6. Toelichting regelgeving water v.w.b. regime buitendijkse gronden**

Op basis van Waterwetgeving geldt voor de buitendijkse gronden een beperkend regime. Hieronder een korte toelichting.

#### **Vergunningsplicht**

Een activiteit, die plaatsvindt op de buitendijkse gronden is in beginsel vergunningplichtig.

Er dient dan een toets plaats te vinden aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 7, lid 1 Beleidslijn Grote Rivieren. De vergunning wordt alsdan alleen gegeven als:

- a. Er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. Er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit, en
- c. Er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

**Compensatie:** op basis van artikel 7, lid 2 Beleidslijn Grote Rivieren dienen de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam te worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Bij zowel activiteiten in het bergend regime als riviergebonden activiteiten en niet-riviergebonden activiteiten in het stroomvoerend regime moet er worden gecompenseerd.

Dit is bepaald in artikel 7, tweede lid, van de Bgr, dat ziet op toestemming als bedoeld in artikel 4 (bergend), artikel 5 (riviergebonden stroomvoerend) en artikel 6 aanhef en de onderdelen a, b en c (niet-riviergebonden stroomvoerend).

### **Meldingsplicht**

Als de activiteit past binnen de activiteiten zoals opgenomen in artikel 6.12, tweede lid, onder b Waterbesluit is de activiteit op basis van artikel 6.14. lid 1 Waterregeling **meldingsplichtig**.

Er hoeft dan geen toets aan beleidslijn Grote Rivieren en geen compensatie plaats te vinden.

Wel is sprake van een toets aan de algemene voorwaarden (artikel 7, lid 1 Beleidslijn Grote Rivieren).

In artikel 6.15, eerste lid, van het Waterbesluit zijn deze voorwaarden opgenomen en is bepaald dat: "Degene die gebruik maakt van een oppervlaktewaterlichaam of een bijbehorend kunstwerk in beheer bij het Rijk door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder werken te maken of te behouden, dan wel vaste substanties of voorwerpen te storten, te plaatsen of neer te leggen, of deze te laten staan of liggen, waarvoor geen vergunning krachtens artikel 6.12 of artikel 6.13 vereist is, draagt zorg voor:

- a. Een zodanige situering en uitvoering van de handelingen dat geen nadelige gevolgen optreden voor het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam of het bijbehorende kunstwerk overeenkomstig de daaraan toegekende functies, voor de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam en voor het kustfundament;
- b. Het voorkomen van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van het oppervlaktewaterlichaam; en
- c. Een zo gering mogelijke waterstandsverhoging of afname van het bergend vermogen van het oppervlaktewaterlichaam ten gevolge van het gebruik, alsmede het compenseren van resterende onvermijdbare waterstandseffecten."

Er kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld o.g.v. artikel 6.15 van de Waterregeling.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel in de vergadering van 11 juli 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL

Namens dezen,

het hoofd van de afdeling Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling



A.U.J.C. van Beurden

## Bijgevoegde bijlagen

### Bijlage 1: Werkschema afhandelen aanvragen

Voor de beleidsregels voor buitenplanse afwijkingen Bor wordt uitgegaan van drie groepen:

Groep 1: Deze groep geven wij als het ware vrij.

Groep 2: Binnen deze groep werken wij zoveel mogelijk met harde criteria (hoogtematen, oppervlaktes, afstanden e.d.). Hierbij toets en handelt de ODR de aanvragen geheel zelf. Dit dus zonder dat de ODR advies vraagt aan de gemeente. Voor de aanvragen, die binnen deze groep vallen hoeft de ODR geen nadere motivatie in de omgevingsvergunning op te nemen. Het verwijzen naar het betreffende deel van de beleidsregels is voldoende;

Groep 3: Voor aanvragen – die niet binnen de 2 hiervoor genoemde groepen vallen – wordt een maatwerkafwerking gepleegd. Dit betekent in ieder geval dat de ODR altijd een deugdelijke motivatie in de omgevingsvergunning moet opnemen. Deze aanvragen legt de ODR voor advies voor aan de gemeente.

#### 1. Een bijbehorend bouwwerk (zowel binnen als buiten bebouwde kom):

		onderwerp	Groep
I	1	maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken	2
	2	Afstand vrijstaand gebouw	2
	3	<b>Binnen de bebouwde kom:</b> Hogere goot- en nokhoogtes aangebouwde bijbehorende bouwwerken	2
	4	Onderkelderen bijbehorende bouwwerken	2
		<b>Op gronden achter de '1 meter achter de voorgevelrooilijn'</b>	
	1	maatvoering aangebouwde bouwwerken	2
	2	maatvoering vrijstaande bouwwerken	2
		<b>Op gronden voor de '1 meter achter de voorgevelrooilijn'</b>	
	1	maatvoering aangebouwde bouwwerken	2
	2	maatvoering vrijstaande bouwwerken	2
II		Overig = maatwerkafweging	3

#### 2. Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a<sup>21</sup>, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Niet hoger dan 5 m, en
- b. De oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;

	onderwerp	Groep
I	Gebouw niet gelegen binnen beschermd gebied	2
II	Overig = maatwerkafweging	3

<sup>21</sup> Deze wet bepaalt per 1 oktober 2010: Openbare voorziening = nutsvoorziening, waterhuishouding, meten luchtkwaliteit, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer, dan weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer



3. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- Niet hoger dan 10 m, en
  - De oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;

		onderwerp	Groep
<b>Op gronden achter de '1 meter achter de voorgevelrooilijn'</b>			
I	1	Erfafscheidingen	2
	2	Vlaggemasten	2
	3	Overige bouwwerken	2
<b>Op gronden voor de '1 meter achter de voorgevelrooilijn'</b>			
	1	Erfafscheidingen	2
	2	Vlaggenmasten	2
	3	Overige bouwwerken	2
II		Overig = maatwerkafweging	3

4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

		onderwerp	Groep
I		Dakkapellen	1
		Voorzieningen gericht op isoleren gebouw	2
II		Dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw = maatwerkafweging	3

5. Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m<sup>22</sup>;

	onderwerp	Groep
	= maatwerkafweging	3

6. Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998 (op basis van artikel 6.12 van het Waterbesluit geldt voor buitendijkse gronden een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>);

	onderwerp	Groep
	= vrijgegeven	1

7. Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen (op basis van artikel 6.12 van het Waterbesluit geldt voor buitendijkse gronden een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>);

<sup>22</sup> vergunning op basis van 6.5 Waterwet nodig voor buitendijkse gronden

	<b>onderwerp</b>	<b>Groep</b>
I	uitwerpselen van de dieren slechts afkomstig zijn van dieren van het eigen agrarische bedrijf, waarbij de installatie wordt geplaatst.	2
II	overig = maatwerkafweging	3

**8. Het gebruiken van gronden voor een niet-grijpende herinrichting van openbaar gebied;**

	<b>onderwerp</b>	<b>Groep</b>
	Overig = maatwerkafweging	3

**9. Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft logiesfunctie voor werknemers.**

		<b>onderwerp</b>	<b>Groep</b>
I	1	Aan huis gebonden bedrijf	2
	2	Aan huis gebonden detailhandel	2
	3	Bed & Breakfast	2
	4	Internetwinkel binnen bedrijfsbestemming	2
	5	Mantelzorg	2
II		Overig = maatwerkafweging	3

**11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 voor een termijn van ten hoogste tien jaar.**

	<b>onderwerp</b>	<b>Groep</b>
I	Tijdelijke woonruimte bij nieuw te bouwen of te renoveren woning	2
II	overig = maatwerkafweging	3

**Afzonderlijke bijlagen:**

1. Bebouwde komgrens Aalst
2. Bebouwde komgrens Brakel
3. Bebouwde komgrens Bruchem
4. Bebouwde komgrens Delwijnen
5. Bebouwde komgrens Gameren (inclusief beschermd gemeentelijk dorpsgezicht)
6. Bebouwde komgrens Kerkwijk
7. Bebouwde komgrens Nederhemert
8. Bebouwde komgrens Nieuwaal
9. Bebouwde komgrens Poederrijen
10. Bebouwde komgrens Zaltbommel (inclusief rijksbeschermd stadsgezicht Zaltbommel)
11. Bebouwde komgrens Zuilichem
12. Rijksbeschermd dorpsgezicht Nederhemert-Zuid

